



## TERCEIRO 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 Caminha, nº 851, CEP 87.010-420, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 331.051.899-04, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.406.045 SESP/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/ME sob o nº 054.192.619-52, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.186.570-0 SESP/PR ("Sr. Luís André");  
e

**EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Araucária, nº 379, Jardim Pinheiros, CEP 87.043-630, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 75.652.891/0001-60, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Edificação" 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.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Sala 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 87.020-090, inscrita no CNPJ/ME 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**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ/ME 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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Hectare II" ou "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:**

- a) a Companhia 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 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 Companhia;
- c) a Companhia emitiu 11.475 (onze mil quatrocentas e setenta e cinco) debêntures simples, não conversíveis em ações ("Debêntures"), no valor total de R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) ("Emissão") para captar recursos para o 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.*", celebrada entre os Fiduciantes, o Sr. João Paulo Gomes Grigoli (CPF/ME nº 051.026.099-39) e o Sr. Luís Carlos Gomes Grigoli (CPF/ME nº 054.192.969-00), na qualidade de fiadores, a Companhia, na qualidade de emissora, a Hectare II, na qualidade de debenturista, e a Sra. Dirce Aparecida Gomes Grigoli (CPF/ME nº 495.109.759-15) e a Sra. Cláudia Vasques Marconi Grigoli (CPF/ME nº 063.984.099-06), como cônjuges anuentes, em 04 de fevereiro de 2020 ("Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Escritura");
- d) a Emissão foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 03 de fevereiro de 2020, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná em 17 de fevereiro de 2020, sob o nº 20200710567 ("AGE - Emissão");
- e) 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 (conforme definidos na Escritura); 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 definido na Escritura), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");

f) em garantia do pagamento de todas as Obrigações Garantidas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, foram constituídas as Garantias: **(i)** alienação fiduciária da totalidade das ações representativas do capital social da Companhia, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"); **(ii)** cessão fiduciária dos créditos presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), posteriormente aditado em 24 de maio de 2021; e **(iii)** garantia fidejussória, na forma de Fiança (conforme definido na Escritura);

g) em 06 de fevereiro de 2020, os Fiduciantes, a **SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.** (CNPJ/ME sob o nº 30.076.598/0001-63) ("Securitas") e a Companhia celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*" ("Primeiro Aditamento") por meio do qual foram retificadas as obrigações relativas ao registro do referido instrumento na Junta Comercial competente;

h) em 24 de maio de 2021, as Partes e a Securitas celebraram o "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*" ("Segundo Aditamento"), pelo qual a Pavarini assumiu a prestação de serviços como agente de garantia da Emissão, substituindo a Securitas;

i) em 03 de junho de 2022, a Companhia realizou a Assembleia Geral Extraordinária, pela qual foi deliberado: **(i)** rerratificar as deliberações tomadas na AGE - Emissão, bem como ratificar todos os demais termos da AGE - Emissão; **(ii)** aumentar o Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura) em R\$ 2.094.000,00 (dois milhões e noventa e quatro mil reais), passando o Valor Total da Emissão de R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) para R\$ 13.569.000,00 (treze milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais) e, conseqüentemente, a quantidade de debêntures emitidas em 2.094 (dois mil e noventa e quatro), passando de 11.475 (onze mil quatrocentas e setenta e cinco) debêntures para 13.569 (treze mil quinhentas e sessenta e nove) debêntures; **(iii)** alterar a Data de Vencimento (conforme definido na Escritura) para o dia 04 de abril de 2024; **(iv)** ajustar outras características da Emissão e das Debêntures, as quais em nada alteram ou modificam o conceito das características originais, bem como atualizar o título da Escritura; **(v)** alterar a periodicidade da elaboração do Relatório de Medição (conforme definido na Escritura), o prestador de serviços, contratado pela Companhia, responsável pela elaboração do referido relatório, os critérios para a integralização das Debêntures, bem como o Anexo II da Escritura para refletir o novo



Cronograma Físico-Financeiro (conforme definido na Escritura); **(vi)** alterar a data de pagamento do saldo devedor da Emissão para o novo dia do vencimento da Emissão; e **(vii)** ajustar o responsável pelo pagamento das despesas da Emissão, para que tais despesas sejam suportadas, de maneira exclusiva, pela Companhia e com recursos próprios, não podendo ser utilizados os recursos disponíveis na Conta Centralizadora (conforme definido na Escritura); e **(viii)** autorizar à administração da Companhia para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações tomadas nos termos dos itens acima ("AGE – Aditamento");

**j)** em 03 de junho de 2022, foi realizada pela Companhia, pelo Agente de Garantia e pela Debenturista, a Assembleia Geral dos Debenturistas, a qual foi autorizada a formalização do presente instrumento e dentre outras deliberações da AGE – Aditamento ("AGD – Aditamento");

**k)** as Partes resolvem celebrar o presente instrumento para refletir as deliberações aprovadas na AGE – Aditamento e na AGD - Aditamento; e

**l)** as Partes dispuseram de tempo de condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*" ("Terceiro Aditamento"), de acordo com os seguintes termos e condições:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Para os fins deste Terceiro Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO E ADITAMENTO**

**2.1.** O presente Terceiro Aditamento é firmado pela Companhia com base nas deliberações aprovadas na AGE – Aditamento e na AGD - Aditamento.

**2.2.** Em razão das deliberações aprovadas na AGE – Aditamento, as Partes de comum acordo resolvem alterar a Cláusula 2.1. do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, passará a constar com a seguinte redação:

*"2.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante na Escritura de Emissão de Debêntures,*



*que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:*

- a) Valor Total: R\$ 13.569.000,00 (treze milhões, quinhentos e sessenta e nove mil reais);*
- b) Quantidade de Debêntures: 13.569 (treze mil e quinhentos e sessenta e nove);*
- c) Atualização monetária: IPCA/IBGE;*
- d) Juros remuneratórios: 18,02% (dezoito inteiros e dois centésimos por cento) ao ano;*
- e) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados em bases pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento;*
- f) Prazo: 50 (cinquenta) meses;*
- g) Periodicidade de Pagamento: Conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e*
- h) O local, as datas de pagamento e as demais características estão discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures."*

**2.3.** Além disso, as Partes resolvem, realizar ajustes menores de natureza meramente gramatical e formal na redação de certas cláusulas do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, as quais em nada alteram ou modificam o significado e a interpretação dos dispositivos originais, que são neste ato integralmente ratificados e permanecem em vigor, a menos que expressamente alterados por meio do presente instrumento conforme disposições acima.

**2.4.** Por fim, as Partes resolvem ratificar as demais disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações que não foram expressamente alteradas por meio do presente Terceiro Aditamento, bem como consolidar o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o qual passará a vigorar com a redação que lhe é conferida no Anexo A.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – ARQUIVAMENTO DO ADITAMENTO**

**3.1.** Este Terceiro Aditamento deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo/SP e Maringá/PR.

### **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**4.1.** As alterações feitas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações por meio deste Terceiro Aditamento não implicam em renúncia, modificação, alteração, novação ou, a qualquer outro título, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos



no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações que não foram expressamente alterados por este Terceiro Aditamento.

**4.2.** O presente Terceiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores. Permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Terceiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

**4.3.** As Partes reconhecem e declaram que o presente Terceiro Aditamento integrará o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Terceiro Aditamento e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações como um único documento, indivisível e autônomo em sua totalidade.

**4.4.** Caso qualquer das disposições deste Terceiro 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 Terceiro 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 Alienação Fiduciária de Ações, para a resolução de todo e qualquer conflito decorrente deste Terceiro Aditamento.

#### **CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL**

**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 n.º 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.** Será considerado como "data de assinatura" a data abaixo indicada, não obstante a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes celebram o presente Terceiro Aditamento em 1 (uma) via, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 03 de junho de 2022.

*(assinaturas nas páginas seguintes)*  
*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*



(Página de assinatura do "Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia", celebrado em 03 de junho de 2022.)

DocuSigned by: **Matheus Spinoza Ardito**  
Assinado por: MATHEUS GOMES FERREIRA  
CPF: 05812311786  
Data/Hora de Assinatura: 03/06/2022 10:38:25 BRT  
**PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.**  
Agente de Garantia

DocuSigned by: **Ademir Scobin Grigoli**  
Assinado por: ADEMIR SCOBIN GRIGOLI  
CPF: 33105189904  
Data/Hora de Assinatura: 03/06/2022 12:44:01 BRT  
**RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.**  
Companhia

DocuSigned by: **Ademir Scobin Grigoli**  
Assinado por: ADEMIR SCOBIN GRIGOLI  
CPF: 33105189904  
Data/Hora de Assinatura: 03/06/2022 12:43:43 BRT  
**ADEMIR SCOBIN GRIGOLI**  
Fiduciante

DocuSigned by: **Luís André Gomes Grigoli**  
Assinado por: LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI  
CPF: 05419261952  
Data/Hora de Assinatura: 03/06/2022 12:45:54 BRT  
**LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI**  
Fiduciante

DocuSigned by: **Ademir Scobin Grigoli**  
Assinado por: ADEMIR SCOBIN GRIGOLI  
CPF: 33105189904  
Data/Hora de Assinatura: 03/06/2022 12:43:52 BRT  
**EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**  
Fiduciante

DocuSigned by: **LIAM PALACIOS MENDONÇA CERQUEIRA**  
Assinado por: LIAM PALACIOS MENDONÇA CERQUEIRA  
CPF: 05271833778  
Data/Hora de Assinatura: 03/06/2022 14:52:49 BRT  
**HECTARE II - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**  
Debenturista

Representado por sua instituição administradora **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Testemunhas:

DocuSigned by: **[Assinatura]**  
3EA3D236ED014B5...

DocuSigned by: **Matheus Spinoza Ardito**  
E976AC705A9E429...



**REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - MARINGÁ - PR**

*Helio Baiardi de Oliveira - Agente Delegado*

Av. XV de Novembro, 331 (44) 3029-9453

Funrejus	9,92
ISS	5,02
FUNDEP	12,55
Funarpen	1,50
Distribuidor	11,67
Diligências	0,00
Fotocópias	20,72
Digitalização	0,74
<b>Total RS</b>	<b>313,04</b>

**AVERBAÇÃO Nº 05/STO.178**

**LIVRO B - DIGITALIZADO**

Maringá-PR, 21 de junho de 2022.

Cybele T.B.M. de Oliveira  
Esc. Autorizada



Selo Digital-13088ZGqNcN9xxT2bfKd9WEs





## ANEXO A

### CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES

1.1. Em garantia do pagamento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia, na Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, e de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória; bem como todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Frações Imobiliárias Totais e excussão das Garantias da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pelo Agente de Garantia, e/ou pela Debenturista ("Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Companhia, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das Ações da Companhia que titulam e que venham a titular à Fiduciária, com a anuência da própria Companhia.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as ações que os Fiduciantes titulam nesta data, sendo que: **(a)** o Sr. Ademir é titular de 60.000 (sessenta mil) ações de emissão da Companhia, representativas de 5,22% (cinco inteiros e vinte e dois centésimos por cento) das ações da Companhia, **(b)** o Sr. Luis André é titular de 60.000 (sessenta mil) ações de emissão da Companhia, representativas de 5,22% (cinco inteiros e vinte e dois centésimos por cento) das ações da Companhia **(c)** a Edificação Projetos é titular de 1.030.000,00 (um milhão e trinta mil) ações de emissão da Companhia, representativas de 89,56% (oitenta e nove inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) das ações da Companhia ; e (ii) todas e quaisquer outras ações que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, representativas do capital social da Companhia, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Ações" e, em conjunto com as Ações, as "Ações Alienadas Fiduciariamente"), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, 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 ("Direitos"). (iv) todas as Ações de emissão da Companhia que porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes por força de desmembramentos ou grupamentos das Ações alienadas fiduciariamente, bem como ações de emissão da Companhia que vierem a ser distribuídas às Fiduciantes a título de bonificação



ou de que os Fiduciantes se tornem titular por subscrição, aquisição ou qualquer outra modalidade ("Novas Ações" que, em conjunto com as Ações, denominadas "Ações Alienadas Fiduciariamente"); (v) todos os frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Ações Alienadas Fiduciariamente, 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 ("Direitos").

1.1.2. Os atos societários, estatuto social, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Ações, das Novas Ações e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Companhia e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente".

1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1., acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.2 A presente Alienação Fiduciária é outorgada pelos Fiduciantes em favor do Agente de Garantia que, observadas as disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, exercerá a propriedade fiduciária no interesse e em benefício da Debenturista, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.3 A garantia constituída por este instrumento sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada ("Garantia Fiduciária").

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1 Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante na Escritura de Emissão de Debêntures, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

- a) Valor Total: R\$ 13.569.000,00 (treze milhões, quinhentos e sessenta e nove mil reais);
- b) Quantidade de Debêntures: 13.569 (treze mil e quinhentos e sessenta e nove);
- c) Atualização monetária: IPCA/IBGE;
- d) Juros remuneratórios: 18,02% (dezoito inteiros e dois centésimos por cento) ao ano;
- e) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados em bases pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento;
- f) Prazo: até 50 (cinquenta) meses;
- g) Periodicidade de Pagamento: Conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- h) O local, as datas de pagamento e as demais características estão discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures.



### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. As Ações Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Ações de emissão da Companhia.

3.1.1 Quaisquer Novas Ações que venham a ser emitidas pela Companhia em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente".

3.1.2 Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas novas ações pela Companhia ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais Ações de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Ações subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato.

3.1.3 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Ações, as Novas Ações e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

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").

3.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais), correspondente ao valor das Ações, conforme disposto no Estatuto Social da Companhia, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na cláusula sexta abaixo.

3.4. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 6.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.



## CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Os Fiduciantes e a Companhia declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações *que prestam a seguir* são verdadeiras na presente data, sendo que qualquer alteração na situação atual da Companhia deverá ser comunicada à Fiduciária.

- a) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- b) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; **(ii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de sócios) ou outro instrumento de que seja parte; e **(iii)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;
- c) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- d) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- e) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- g) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e
- h) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais instrumentos de garantias, inclusive, sem qualquer limitação, dos Eventos de Vencimento Antecipado, tudo nos termos e condições previstos em tais instrumentos.

4.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:



- a) as Ações estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de acionistas), não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de proprietária fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Ações em garantia das Obrigações Garantidas; e
- b) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

4.3. As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Companhia neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexistência destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de exigir o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e executar a presente garantia. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.4. Os Fiduciantes e/ou a Companhia, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão o Agente de Garantia e/ou a Debenturista, bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

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

5.1 Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato e de qualquer aditamento ao presente nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da respectiva data de assinatura, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato deverá ser encaminhada à Fiduciária.

5.2 A Companhia obriga-se, ainda, a averbar, no Livro de Registro de Ações Nominativas, a alienação fiduciária das Ações, de titularidade dos Fiduciantes, em favor da Fiduciária, em até 60 (sessenta) dias contados desta data ou da data de assinatura de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso.



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 Debêntures, 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."*

5.2.2 Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária o registro no Livro de Registro de Ações Nominativas, na forma acima, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data da averbação.

5.2.3 Entende-se por "Dia Útil" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

5.3 Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Ações Alienadas Fiduciariamente nos termos do Estatuto Social da Companhia, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, observadas sempre as disposições deste Contrato. Cada Fiduciante obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Ações Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Companhia: **(i)** emissão de novas ações e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de ações, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; **(ii)**



fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Companhia; **(iii)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia; **(iv)** redução do capital social ou resgate de Ações pela Companhia; **(v)** distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na Companhia; **(viii)** participação pela Companhia em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes na Cláusula Quarta deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciantes perante a Fiduciária.

5.3.1 Para fins da presente cláusula, "Ônus" significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3.2 A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer assembleia de acionistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 5.3, acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada assembleia.

5.3.3 Os Fiduciantes poderão, observado a Cláusula 5.3 acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de novas Ações, desde que: **(i)** para aumentar o capital social da Companhia; e **(ii)** não implique em transferência de controle da Companhia. Neste caso, as novas Ações estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos dos itens 1.1.1 e 3.1.2 do presente Contrato.

5.4 A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes de redução de capital, resgate de Ações, da dissolução ou liquidação da Companhia, serão direcionados para a Conta Centralizadora.

5.4.1 Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados no prazo de 1 (um) Dia Útil.

5.4.2 Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas ou uma Hipótese de Vencimento Antecipado prevista na Debênture, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Debênture. Para



tanto, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para movimentar a Conta Centralizadora, incluindo o direito da Fiduciária de, a qualquer momento, executar ordens para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes para aplicação no pagamento das Obrigações Garantidas devidas.

5.4.3 Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado.

## **CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

6.1 Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso se trate de uma obrigação pecuniária, ou ainda, na ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado previstas na Debênture, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Ações Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Ações Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3. abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Companhia, (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando aos Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965 e demais legislações aplicáveis. Mediante referida notificação extrajudicial pela Fiduciária, os Fiduciantes deverão celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Fiduciária, a respectiva alteração do Estatuto Social da Companhia, para: (i) que seja transferida a totalidade das ações de emissão da Companhia para a Fiduciária; (ii) que conste no Estatuto Social da Companhia que as ações da Companhia encontram-se em execução da alienação fiduciária; e (iii) garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas Ações e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Ações perante terceiros, ao seu exclusivo critério, observado a Cláusula 6.1.3 abaixo.



6.1.1 Para os fins da Cláusula 6.1, acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária **(i)** negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Ações Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, **(ii)** representar os Fiduciantes em reuniões de sócios e alterações de Estatuto social da Companhia; **(iii)** representar os Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, os Fiduciantes emitem, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente.

6.1.2 Não obstante o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por sua cessionária, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmar, às suas custas, nova procuração no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de sua cessionária, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por sua cessionária.

6.1.3 Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Ações, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

6.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 6.1.3 acima, o preço a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por eles indicados à Fiduciária pelas Ações será



limitado ao saldo devedor da Debênture e das demais despesas decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciários.

6.2 Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a Fiduciária emitirá o termo de quitação correspondente.

6.3 A Fiduciária notificará a Debenturista, e liberará a presente Garantia Fiduciária, desde que tenha sido cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da cláusula 6.2 acima.

6.4 Aplicar-se-á a este Contrato, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

6.5 Neste ato, os Fiduciários nomeiam, em caráter irrevogável e irretratável, o Agente de Garantia seu bastante procurador, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para, **(i)** nas hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas, praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, e, **(ii)** praticar todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária e de qualquer aditamento, caso os Fiduciários não o façam.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA COMPANHIA**

7.1 A Companhia se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciários à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

*(a) se para a Companhia:*

#### **RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.**

Endereço: Rua Rui Barbosa, nº 85, Zona 7

Maringá/PR

CEP 87.020-090

At.: Luís André Grigoli

Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012

E-mail: luisandre@scobinengenharia.com.br



*(b) se para os Fiduciantes:*

**ADEMIR SCOBIN GRIGOLI**

Rua Vaz Caminha, nº 851, Zona 02  
Maringá/PR  
CEP 87.010-420  
At.: Ademir Scobin Grigoli  
Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012  
E-mail: scobin@scobinengenharia.com.br

**LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI**

Rua Vaz Caminha, nº 851, Zona 02  
Maringá/PR  
CEP 87.010-420  
At.: Luís André Grigoli  
Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012  
E-mail: luisandre@scobinengenharia.com.br

**EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**

Endereço: Rua Araucária, nº 379, Jardim Pinheiros  
Maringá/PR  
CEP 87.043-630  
At.: Luís André Grigoli  
Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012  
E-mail: luisandre@scobinengenharia.com.br

*(c) se para a Fiduciária*

**PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1.401, Itaim Bibi  
São Paulo/SP  
CEP 04.534-002  
Tel.: (11) 2165-2326  
E-mail: servicos@pavariniservicos.com.br

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.



8.1.2. Os Fiduciantes e a Companhia constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

8.2 Fica desde já convencionado que os Fiduciantes e a Companhia não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária e Cessionários.

8.3 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

8.4 Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.5 Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados na Escritura de Emissão de Debêntures ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

8.6 Os Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

8.7 As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.



8.9 O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do financiamento, as quais poderão ser excutidas em conjunto ou separadamente.

8.10 Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

## **CLÁUSULA NONA – ARBITRAGEM**

9.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato.

9.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

9.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

9.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial - Brasil – Camarb ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as Partes adotam e declaram conhecer.

9.2.2. As especificações dispostas neste Contrato têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

9.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.



- 9.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.
- 9.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.
- 9.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.
- 9.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.
- 9.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.
- 9.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.
- 9.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de **(i)** assegurar a instituição da arbitragem, **(ii)** obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e **(iii)** executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.
- 9.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: **(i)** existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los



sujeitos a julgamentos isolados; e **(ii)** nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

9.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Contrato por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*



## ANEXO I – PROCURAÇÃO

(i) **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 Caminha, nº 851, Zona 02, CEP 87.010-420, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 331.051.899-04, portador da cédula de identidade RG nº 1.406.045 SSP/PR (“Sr. Ademir”); (ii) **LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha, nº 851, Zona 02, CEP 87.010-420, inscrito no CPF/ME sob o nº 054.192.619-52, portador da cédula de identidade RG nº 9.186.570-0 SSP/PR (“Sr. Luís André”); (iii) **EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.**, constituída legalmente por seu contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”), sob NIRE nº 41200284812, com sede e foro na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Araucária, nº 379, Jardim Pinheiros, CEP 87.043-630, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 75.652.891/0001-60, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Edificação Projetos” e, quando mencionado em conjunto com, Sr. Ademir, e Sr. Luís André, simplesmente denominados “Outorgantes”), nomeiam e constituem sua bastante procuradora, **PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 466, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.061.232/0001-71 (“Outorgada”), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, os mais amplos e especiais poderes para (i) representar as Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **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/ME sob o nº 34.719.796/0001-59 (“Companhia”), para que seja transferida a totalidade das ações de emissão da Companhia (“Ações”) para a Outorgada; (ii) representar as Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) alterar o Estatuto Social da Companhia, para que seja transferida a totalidade das Ações para a Outorgada, para fazer constar no Estatuto Social da Companhia que as Ações encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Ações e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Ações perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

São Paulo/SP, 24 de maio de 2021.



---

**ADEMIR SCOBIN GRIGOLI**

---

**LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI**

---

**EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:



## RELATÓRIO

▼ RELATÓRIO 1 - Arquivo de assinatura aprovado, em conformidade com o padrão ICP-Brasil (Resolução CG ICP-Brasil nº 182/2021)

**Data de verificação** 09/06/2022 15:06:31 BRT  
**Versão do software** 2.8.1  
**Nome do arquivo** 20220608171143771.pdf  
**Resumo SHA256 do arquivo** c26310bbe9502f099d55a0a8b6ab22580429f4637a3214db5d6a1bce99829e  
ec

▼ Informações da LPA

▶ LPA PADES v2

▼ Informações de política

▶ PA\_PADES\_AD\_RB\_v1\_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)

▼ Assinatura por CN=MATHEUS GOMES FARIA:\*\*\*133117\*\*, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=07871872000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

**Status da assinatura** Aprovado  
**Caminho de certificação** Aprovado  
**Política utilizada** PA\_PADES\_AD\_RB\_v1\_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)  
**Estrutura da assinatura** Em conformidade com o padrão  
**Cifra assimétrica** Aprovada  
**Resumo criptográfico** Correto  
**Atributos obrigatórios/opcionais** Aprovados  
**Certificados necessários** Assinante apenas  
**Mensagem de alerta** Atualizações incrementais não verificadas

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI:\*\*\*192619\*\*, OU=40312993000151, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

**Status da assinatura** Aprovado  
**Caminho de certificação** Aprovado  
**Política utilizada** PA\_PADES\_AD\_RB\_v1\_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)  
**Estrutura da assinatura** Em conformidade com o padrão  
**Cifra assimétrica** Aprovada  
**Resumo criptográfico** Correto  
**Atributos obrigatórios/opcionais** Aprovados  
**Certificados necessários** Assinante apenas  
**Mensagem de alerta** Atualizações incrementais não verificadas

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI:\*\*\*192619\*\*, OU=40312993000151, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

AVALIE ESTE  
SERVIÇO

EXPANDIR  
ELEMENTOS

Modo escuro

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Política utilizada	PA_PAdES_AD_RB_v1_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovados
Certificados necessários	Assinante apenas
Mensagem de alerta	Atualizações incrementais não verificadas



▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=ADEMIR SCOBIN GRIGOLI:\*\*\*051899\*\*, OU=14695517000157, OU=Presencial, OU=AR ONLINE SUL, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Política utilizada	PA_PAdES_AD_RB_v1_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovados
Certificados necessários	Assinante apenas
Mensagem de alerta	Atualizações incrementais não verificadas

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=ADEMIR SCOBIN GRIGOLI:\*\*\*051899\*\*, OU=14695517000157, OU=Presencial, OU=AR ONLINE SUL, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Política utilizada	PA_PAdES_AD_RB_v1_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovados
Certificados necessários	Assinante apenas
Mensagem de alerta	Atualizações incrementais não verificadas

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=ADEMIR SCOBIN GRIGOLI:\*\*\*051899\*\*, OU=14695517000157, OU=Presencial, OU=AR ONLINE SUL, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Política utilizada	PA_PAdES_AD_RB_v1_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovados
Certificados necessários	Assinante apenas
Mensagem de alerta	Atualizações incrementais não verificadas

AVALIE ESTE SERVIÇO

EXPANDIR ELEMENTOS

Modo escuro

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI:\*\*\*192619\*\*, OU=40312993000151, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR



▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Política utilizada	PA_PAdES_AD_RB_v1_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovados
Certificados necessários	Assinante apenas
Mensagem de alerta	Atualizações incrementais não verificadas

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=LILIAN PALACIOS MENDONÇA CERQUEIRA:\*\*\*718287\*\*, OU=AR ZENARI, OU=27914898000160, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001009630307, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Política utilizada	PA_PAdES_AD_RB_v1_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovados
Certificados necessários	Assinante apenas
Mensagem de alerta	Atualizações incrementais não verificadas

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=MARIANA GUERRA CINTRA:\*\*\*330888\*\*, OU=PRESENCIAL, OU=29782622000109, OU=AC SERASA RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010616338, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Política utilizada	PA_PAdES_AD_RB_v1_0.der (2.16.76.1.7.1.11.1)
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovados
Certificados necessários	Assinante apenas
Mensagem de alerta	Atualizações incrementais não verificadas

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

AVALIE ESTE SERVIÇO

EXPANDIR ELEMENTOS

Modo escuro