**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, n° 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, n° 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, n° 379, Jardim Pinheiros, CEP 87.043-630, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob n° 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:**

1. a Companhia está desenvolvendo um empreendimento imobiliário, localizado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, denominado “*Condomínio Haus Garten*”, na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei 4.591/64”), no imóvel objeto da matrícula nº 44.838, da 3ª Serventia Registral da Comarca de Maringá-PR (“imóvel”), destinado a uso residencial conforme registro nº R.03/44.838, realizado na referida matrícula em 18 de maio de 2018 (“Imóvel” e “Empreendimento Imobiliário”, respectivamente);
2. o Empreendimento Imobiliário é composto por 36 (trinta e seis) unidades autônomas, de uso residencial. (“Unidades”) que são e serão comercializadas por meio de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra (“Contratos Imobiliários”) celebrados entre seus respectivos adquirentes (“Devedores”) e a Companhia;
3. 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”);
4. 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”);
5. 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”);
6. em garantia do pagamento de todas as Obrigações Garantidas previstas na Escritura de Emissão de Debênture, 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);
7. 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;
8. 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;
9. em 31 de maio 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, consequentemente, 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”);
10. as Partes resolvem celebrar o presente instrumento para refletir as deliberações aprovadas na AGE – Aditamento; e
11. 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. 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**

* 1. O presente Terceiro Aditamento é firmado pela Companhia com base nas deliberações aprovadas na AGE – Aditamento.
  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 Debênture, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:*

1. *Valor Total: R$ 13.569.000,00 (treze milhões, quinhentos e sessenta e nove mil reais);*
2. *Quantidade de Debêntures: 13.569 (treze mil e quinhentos e sessenta e nove);*
3. *Atualização monetária: IPCA/IBGE;*
4. *Juros remuneratórios: 18,02% (dezoito inteiros e dois centésimos por cento) ao ano;*
5. *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;*
6. *Prazo: 50 (cinquenta) meses;*
7. *Periodicidade de Pagamento: Conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e*
8. *O local, as datas de pagamento e as demais características estão discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures.*”
   1. 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. 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**

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**

* 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.
  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.
  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. 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**

* 1. Este Terceiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
  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**

* 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 nº 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.
  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, 31 de maio de 2022.

*(Página de assinatura do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia”, celebrado em 31 de maio de 2022.)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.**Agente de Garantia

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Companhia

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ADEMIR SCOBIN GRIGOLI**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI**

Fiduciante

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**

Fiduciante

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**HECTARE II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**

Debenturista

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

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**ANEXO A**

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

[Nota ibs: a ser inserido quando do fechamento do aditamento]