

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

- na qualidade de fiduciantes:

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

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

EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Araucária, n° 379, Jardim Pinheiros, CEP87.043-630, inscrita no CNPJ n° 75.652.891/001-60 ("Edificação Projetos" e, quando mencionado em conjunto com, Sr. Ademir, e Sr. Luís André, simplesmente denominados "Fiduciantes");

- na qualidade de fiduciária e de agente de garantia,

PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 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, n° 85, Zona 07, CEP 87020-090, inscrita no CNPJ sob o n° 34.719.796/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia"); e

HECTARE II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, atual formatação do Hectare I – Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio especial aberto, inscrito no CNPJ sob o n° 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, n° 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n° 22.610.500/0001-88 ("Debenturista" e, quando em conjunto com a Companhia, simplesmente denominados "Anuentes")

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

CONSIDERANDO QUE:

- a) 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);
- b) o Empreendimento Imobiliário é composto por 36 (trinta e seis) unidades autônomas, de uso residencial. ("Unidades") que são e serão comercializadas por meio de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra ("Contratos Imobiliários") celebrados entre seus respectivos adquirentes ("Devedores") e a Emissora;
- c) a Companhia emitiu Debêntures, no valor total de até R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) para captar recursos para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto na "*Escritura de Primeira Emissão Privada de Debênture não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real, do Residencial Haus Garten SPE S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures");
- d) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia se obrigou a pagar em favor do Debenturista, o Valor Total da Emissão, acrescido da Atualização Monetária, da Remuneração; bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- e) em garantia do pagamento de todas as Obrigações Garantidas previstas na Escritura de Emissão de Debênture, foram constituídas as Garantias da Operação, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debênture, de tal forma que em 04 de fevereiro de 2020, as Partes celebraram os seguintes contratos com a **SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, (CNPJ/ME sob o nº 30.076.598/0001-63) ("Securitas") na qualidade de "Agente de Garantia" ou "Fiduciária":
- i. "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*", por meio do qual os Fiduciantes alienaram fiduciariamente à Securitas a totalidade das ações da Companhia por elas detidas, correspondentes à 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações");
 - ii. o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), por meio do qual a Companhia cedeu fiduciariamente em favor da Securitas os créditos presentes e futuros decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário ("Direitos Creditórios");
- f) os investidores desejam substituir a Securitas pela Pavarini, cuja substituição foi devidamente aprovada, conforme se desprende da assinatura e, conseqüente anuência do Debenturista, na qualidade de único investidor, no presente instrumento;
- g) conseqüentemente a Companhia e a Pavarini celebraram, na presente data, o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Garantia e Outras Avenças*" por meio do qual a Pavarini foi contratada para prestar os serviços de Agente de Garantia;

h) ainda, nesta data, a Companhia, o Agente de Garantia e o Debenturista celebraram com a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 32.402.502/0001-35 ("**QI SCD**"), o "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Recursos Decorrentes de Cobrança de Terceiros e Outras Avenças n.º 04677*", por meio do qual a QI SCD foi contratada para agir como administradora da Conta Centralizadora;

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

j) em 06 de fevereiro de 2020, os Fiduciários, a Securitas e a Companhia celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*" por meio do qual foram retificadas obrigações relativas ao registro do referido instrumento na Junta Comercial;

k) as Partes decidem refletir no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações a contratação da QI SCD e da Pavarini.

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

CLÁUSULA SEGUNDA - DO ADITAMENTO

2.1. Por meio do presente Segundo Aditamento, as Partes de comum acordo resolvem refletir as alterações inseridas na Escritura de Emissão de Debêntures, consistentes na alteração (i) do Agente de Garantia; e (ii) dos dados da Conta Centralizadora, bem como incluir uma administradora da Conta Centralizadora; modificando, para tanto, as cláusulas e itens abaixo elencados.

2.2. As Partes decidem refletir a substituição do Agente de Garantia, que passará a ser a **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 n.º 34.061.232/0001-71. Desta forma, todas as menções à **Securitas Serviços Fiduciários Ltda.**, sociedade limitada, com sede atual na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Fidêncio Ramos, n.º 195, cj. 75, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.076.598/0001-63, realizadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações serão substituídas por **Pavarini Serviços Especializados Ltda.**

2.3. Em decorrência da substituição acima, a obrigação da Fiduciários, prevista na cláusula 5.2.1., do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será renovada, para que a Securitas seja substituída pela Pavarini como proprietária fiduciária das Ações, de tal forma que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação:

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

(...)

5.2.1 *Em cumprimento à obrigação acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Livro de Registro de Ações Nominativas, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: "a totalidade das Ações de emissão da Companhia, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações estão alienadas fiduciariamente em favor da **PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.061.232/0001-71 ("**Pavarini**") para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debênture, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, firmado em 4 de fevereiro de 2020, entre os sócios, a Pavarini e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Companhia aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Companhia, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos sócios, pela Companhia e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.*

(...).".

2.4. As Partes também decidem alterar a Conta Centralizadora, que será administrada pela **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 32.402.502/0001-35, de forma que a cláusula 3.2., passará a contar com a seguinte e nova redação:

" CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

(...)

3.2. *Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, as Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a conta 24645-3, agência 0001, banco QI SCD S.A. (329), de titularidade da Devedora e administrada pela **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 32.402.502/0001-35 ("Conta Centralizadora").*

(...).".

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

2.6. Este Segundo Aditamento deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de São Paulo/SP e Maringá/PR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES

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

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. A celebração deste Segundo Aditamento não implica em renúncia, modificação, alteração, novação ou, a qualquer outro título, alteração das cláusulas do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações aqui não modificadas. Desta forma, ficam os Fiduciantes obrigados ao cumprimento da integralidade das disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, tanto as alteradas por este Segundo Aditamento, como as não modificadas.

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

4.3. Caso qualquer das disposições deste Segundo 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 Segundo 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 Segundo Aditamento.

CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL E VALIDADE DESTES ADITAMENTOS

6.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, serão assinados digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874/2019, bem como na Lei n.º 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

6.2. Em razão da assinatura digital será considerado como "data de assinatura" a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

6.3. Por motivos operacionais da Debenturista, este Primeiro Aditamento passará a valer a partir de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da finalização das assinaturas.

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

São Paulo, 24 de maio de 2021.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinatura 1/1 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, celebrado em 24 de maio de 2021.)

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

Testemunhas:
