8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiagi Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.505.334 de 03/06/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **10 (dez) páginas**, foi apresentado em 03/06/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.507.644, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.505.334** e averbado no registro nº 1.504.893 de 15/05/2020 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 03 de junho de 2020

Cristiano Assunção Duarte
Escrevente Substituto

OFICIAL DE RTD E CIVIL DE P. JURÍDICA - Pça Pe. Manuel da Nóbrega,21 - 5º andar - Centro - Cristiano Assunção Duarte - ESCREVENTE SUBSTITUTO - Fone: 3107-0111 - SÃO PAULO - SP -

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 69,93	R$ 19,92	R$ 13,64	R$ 3,67	R$ 4,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 3,40	R$ 1,46	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 116,86

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181576410306338

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137534TIDB000026424DB202

8º OFICIAL DE RTD E CIVIL DE P. JURÍDICA
Pça. Pe. Manuel da Nóbrega, 21 - 5º andar - Centro
8º RTD
Fone: 3107-0111
SÃO PAULO - SP

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BAX

CELEBRADO ENTRE

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

E

ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A.

COM A INTERVENIÊNCIA E ANUÊNCIA DE

N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

E

MARÉ ALTA PARTICIPAÇÕES EIRELI

DATADO DE
20 DE MAIO DE 2020

8º OFICIAL DE RTD E CIVIL DE P. JURÍDICA
Pça. Pe. Manuel da Nóbrega 21 5º andar - Centro
RTD
Fone: 3107-0111
SÃO PAULO - SP

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BAX

Pelo presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da BAX ("Primeiro Aditamento"), celebrado em 20 de maio de 2020, as Partes:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Agente Fiduciário", na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) favorecidos pela garantia); e

ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Ferroviários, nº 30, sala 01, Vila Gustavo, CEP 02267-020, inscrita no CNPJ sob o nº 69.126.357/0001-17, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos ("ISO" ou "Fiduciante").

E ainda, como Intervenientes Anuentes:

N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marques de São Vicente, nº 1.619, conjunto 2602, Barra Funda, CEP 01139-003, inscrita perante o CNPJ sob o nº 34.999.386/0001-09, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Devedora");

BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1572, conjunto 502 Parte, Jardim Paulistano, inscrita sob o CNPJ sob o nº 23.791.690/0001-40, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("BAX"); e

MARÉ ALTA PARTICIPAÇÕES EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1289, conjunto 1106, sala 03, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 17.023.392/0001-07, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos ("Maré Alta").

sendo o Agente Fiduciário e o Fiduciante doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte" e sendo os intervenientes anuentes, a Devedora, a BAX e a Maré Alta denominados conjuntamente "Intervenientes Anuentes";

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 08 de abril de 2020, a Devedora, o Agente Fiduciário e outros celebraram o Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não

Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição da N.O.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("Escritura de Emissão"), que regula os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de até 40.801 (quarenta mil, oitocentos e uma) debêntures da Devedora, no montante total de até R$ 40.801.000,00 (quarenta milhões, oitocentos e um reais), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Debêntures" e "Emissão" ou "Oferta", respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") a qual foi aditada em 28 de abril de 2020 ("Primeiro Aditamento da Escritura de Emissão") e em 20 de maio de 2020 ("Segundo Aditamento da Escritura de Emissão" e, em conjunto com o Primeiro Aditamento da Escritura de Emissão, "Aditamentos à Escritura de Emissão");

(B) a Escritura de Emissão e os Aditamentos à Escritura de Emissão foram firmados com base nas deliberações das Assembleias Gerais Extraordinárias da Devedora em 08 de abril de 2020 ("AGE 08/04/2020"), em 28 de abril de 2020 ("AGE 28/04/2020") e 20 de maio de 2020 ("AGE 20/05/2020");

(C) a fim de garantir o pagamento de todas as obrigações decorrentes da Emissão, a Fiduciante cedeu fiduciariamente, direitos creditórios, presente e futuros, de sua titularidade, por meio da celebração do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da BAX em 08 de abril de 2020 ("Contrato de Alienação Fiduciária") e, em razão das alterações realizadas nos Aditamentos à Escritura de Emissão as Partes celebram este Primeiro Aditamento que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente;

(D) a outorga da garantia pela Fiduciante, foi aprovada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BAX realizada em 08 de abril de 2020 ("AGE da BAX"); e

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

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, Primeiro Aditamento da Escritura de Emissão, Segundo Aditamento da Escritura de Emissão e Contrato de Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA PRIMEIRA
ADITAMENTO

1.1. As Partes decidem alterar o Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, o qual passará a vigorar com a redação abaixo:

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

8º OFICIAL DE RTD E CIVIL DE P. JURÍDICA
Pça. Pe. Manuel da Nóbrega, 21 - 5º andar - Centro
RTD
Fone: 3107-0111
SÃO PAULO - SP

Os termos iniciados em letras maiúsculas a seguir e não definidos neste Contrato, terão o significado a eles atribuído no Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição da N.O.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("Escritura de Emissão").

*1. **VALOR DE PRINCIPAL:** R$ 40.801.000,00(quarenta milhões, oitocentos e um mil reais).*

*2. **DATA DE EMISSÃO:** 20 de maio de 2020.*

*3. **PRAZO DE VIGÊNCIA E DATA DE VENCIMENTO FINAL:** 49 (quarenta e nove) meses contados da data de emissão das Debêntures.*

*4. **FORMA DE PAGAMENTO***

4.1. Na(s) data(s) de vencimento relacionadas na Escritura de Emissão ("Data(s) de Vencimento"), a Devedora pagará ao Agente Fiduciário, ou a sua ordem, na praça de pagamento do local da sede do Agente Fiduciário, em moeda corrente nacional, no valor correspondente à totalidade do saldo existente na conta centralizadora de titularidade da Devedora, por ela mantida sob o nº 107555-3, na agência 0019 do Banco Máxima S.A. ("Conta Centralizadora"), deduzido (i) do montante de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mantido na Conta Centralizadora à título de reserva ("Fundo de Liquidez"); e (ii) do montante pago em referida data a título de Taxa de Juros ("Taxa de Juros").

4.2. Sem prejuízo do estabelecido no item 4.1 acima, sempre que o saldo da Conta Centralizadora, for superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a Devedora deverá proceder à amortização extraordinária das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

4.2.1. Desde que (i) o saldo devedor das Debêntures seja integralmente amortizado até a Data de Vencimento Final; e (ii) as Debêntures não seja objeto de declaração de vencimento antecipado, na hipótese de ocorrência de amortização extraordinária obrigatória ou de amortização extraordinária facultativa, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão, a Devedora fará jus a bônus de adimplência no montante equivalente a 10% (dez por cento) montante de principal objeto de cada pagamento antecipado, sendo o montante de referido bônus deduzido do saldo devedor das Debêntures a cada pagamento realizado. Na hipótese de verificação das hipóteses descritas no item "i" e/ou no item "ii" acima, o valor do bônus que eventualmente tenha sido concedido anteriormente deverá ser acrescido ao saldo devedor das Debêntures, juntamente com os juros que sobre ele haveriam incidido caso esse não houvesse sido concedido.

8º OFICIAL DE RTD E CIVIL DE P. JURÍDICA
Pça. Pe. Manuel da Nóbrega, 21 - 5º andar - Centro
RTD
Fone: 3107-0111
SÃO PAULO - SP

5. *TAXAS DE JUROS*

As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável. O cálculo da taxa de juros obedecerá a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

6. *ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA*

O Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme aplicável, será atualizado pela variação do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures até a data de cálculo, sendo o produto de atualização incorporado ao Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme aplicável. O cálculo da Atualização Monetária das Debêntures obedecerá a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

7. *ENCARGOS MORATÓRIOS*

O atraso no pagamento de quaisquer importâncias devidas, vencidas e não pagas na época em que forem exigíveis por força do disposto na Escritura de Emissão, ou nas hipóteses de vencimento antecipado da dívida previstas na Escritura de Emissão implicará automaticamente na mora, ficando o débito sujeito, do vencimento ao efetivo pagamento, a:

a) Taxa de Juros, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão;

b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e

c) multa contratual, de natureza não compensatória, de 10% (dez por cento) incidentes sobre o saldo devedor, compreendidos o principal, juros e demais encargos, inclusive os especificados nos itens (a) e (b) acima.

8. *AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA*

Sujeito ao atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures, a amortização antecipada facultativa ("Amortização Extraordinária Facultativa").

A Devedora deverá comunicar o Agente Fiduciário com no mínimo 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária"). A Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a projeção do Valor da Amortização

8º OFICIAL DE RTD E CIVIL DE P. JURÍDICA
Pça. Pe. Manuel da Nóbrega, 21 - 5º andar - Centro
RTD
Fone: 3107-0111
SÃO PAULO - SP

Extraordinária Facultativa; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa ("Data da Amortização Extraordinária Facultativa"); e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, será realizado o pagamento do saldo do Valor de Principal ou percentual do saldo do Valor de Principal, conforme o caso, acrescido da Taxa de Juros, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento Mensal imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento sem acréscimo de prêmio ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa").

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá obedecer ao limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor de Principal.

Caso a Devedora venha a realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa, os percentuais da amortização ordinária devidos em datas subsequentes, conforme definido na Escritura de Emissão, serão calculados sobre o saldo do Valor de Principal.

9. GARANTIAS

(i) Fiança do Sr. Marcelo Passaglia Paracchini ("Sr. Marcelo");

(ii) Alienação Fiduciária de bem imóvel de propriedade da Real Park Jundiaí Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("Real Park"), objeto da Matrícula nº 95.066 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP ("Imóvel Jundiaí"), sob condição suspensiva, regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos;

(iii) Alienação Fiduciária de quotas da Real Park de titularidade da Maré Alta Participações EIRELI e Sr. Marcelo ("Quotas Real Park" e "Maré Alta"), sob condição suspensiva, regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Quotas da Real Park, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos;

(iv) A presente Alienação Fiduciária;

(v) Alienação Fiduciária de ações da BRland 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., de titularidade da Maré Alta ("Ações BRland" e "BRland"), sob condição suspensiva, regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Ações da BRland, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos;

8º OFICIAL DE RTD E CIVIL DE P. JURÍDICA
Pça. Pe. Manuel da Nóbrega, 21 - 5º andar - Centro
8º RTD
Fone: 3107-0111
SÃO PAULO - SP

(vi) Cessão Fiduciária, sob condição suspensiva, dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora correspondentes ao fluxo financeiro da conta centralizadora de titularidade da Devedora, por ela mantida sob o nº 107555-3, na agência 0019 do Banco Máxima S.A. ("Conta Centralizadora"), regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da N.O.L.S.P.E., celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos;

(vii) Cessão Fiduciária, sob condição suspensiva, dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Maré Alta (i) decorrentes de toda e qualquer distribuição de dividendos, lucros, pagamento de juros sobre capital próprio e/ou reduções de capital a serem a ela pagos em decorrência de sua participação na BRland; e (ii) correspondentes ao fluxo financeiro da conta corrente vinculada de titularidade da Maré Alta, por ela mantida sob o nº 107559-6, na agência 0019 do Banco Máxima S.A. ("Conta Vinculada da Maré Alta"), regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Maré Alta, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos;

(viii) Cessão fiduciária, sob condição suspensiva, dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da ISO (i) decorrentes de toda e qualquer distribuição de dividendos, lucros, pagamento de juros sobre capital próprio e/ou reduções de capital a serem a ela pagos em decorrência de sua participação na BAX; e (ii) correspondentes ao fluxo financeiro da conta corrente vinculada de titularidade da ISO, por ela mantida sob o nº 107651-7, na agência 0019 do Banco Máxima S.A. ("Conta Vinculada da ISO"), regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da ISO, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos;

(ix) Cessão Fiduciária, sob condição suspensiva, dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Real Park (i) decorrentes da venda de unidades imobiliárias do Imóvel Jundiaí; e (ii) correspondentes ao fluxo financeiro da conta corrente vinculada de titularidade da Real Park, por ela mantida sob o nº 107557-0, na agência 0019 do Banco Máxima S.A., na qual referidos pagamentos deverão ser realizados ("Conta Vinculada da Real Park"), regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Real Park, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos; e

(x) Constituição de reserva equivalente a R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser realizada, pela Devedora, no primeiro dia útil imediatamente subsequente à Primeira Data de Integralização das Debêntures, e que deverá ser mantida na Conta Centralizadora de titularidade da Devedora até quitação integral destas Debêntures.

CLÁUSULA SEGUNDA
DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Todos os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pelo vigor e efeito.

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

2.3. Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes este Contrato, em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

São Paulo, 20 de maio de 2020.

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI PROPOSITADAMENTE DEIXADO EM BRANCO]

[Página 1/2 de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da BAX celebrado entre SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., ISO Construções e Incorporações S.A., N.O.L.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A., BAX Empreendimentos Imobiliários S.A., Maré Alta Participações Eireli, em 20 de maio de 2020.]

SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.

Nome: Douglas Constantino Ferrair
Cargo: Diretoria

Nome: Simone Ap. Gonçalves Veloso
Cargo: Diretora
SLW CVC Ltda.

ISO Construções e Incorporações S.A

Nome: Gustavo Passaglia Rocha
Cargo: Diretor Presidente

[PÁGINA 2/2 DE ASSINATURAS DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BAX CELEBRADO ENTRE SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A., N.O.L.S.P.E EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. MARÉ ALTA PARTICIPAÇÕES EIRELI, EM 20 DE MAIO DE 2020.]

N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Marcelo Passaglia Paracchini
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Pedro Thomaz de Souza
Cargo: Diretor

BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Gustavo Passaglia Rocha
Cargo: Diretor

Nome: Bruno Fakiani
Cargo:

MARÉ ALTA PARTICIPAÇÕES EIRELI

Nome: Marcelo Passaglia Paracchini
Cargo: Administrador

TESTEMUNHAS:

Nome: Alexandre N. Santos
CPF: 292711 738-13 SSP

Nome: Edina Oliveira Lima
CPF: 2566 80 248 30