

**CONTRATO DE COMPARTILHAMENTO DE GARANTIAS**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

e

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**  
*como Credores*

---

Datado de  
07 de novembro de 2019

---

## CONTRATO DE COMPARTILHAMENTO DE GARANTIAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ("Partes"):

- (i) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante dos titulares de debêntures simples da 1ª (primeira) emissão da FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE (respectivamente, "Debenturistas" e "Emissora"); e
- (ii) **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/4816-09, neste ato representado na forma do seu estatuto social ("Itaú Unibanco" e, em conjunto com o Agente Fiduciário, "Credores");

### CONSIDERANDO que:

- a) em 05 de setembro de 2017, a Emissora, o Agente Fiduciário, os Srs. Frederico Peixoto de Carvalho Craveiro ("Frederico Craveiro"), Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro ("Guilherme Craveiro"), André Peixoto de Carvalho Craveiro ("André Craveiro") e Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira ("Rodolfo Oliveira" e, em conjunto com Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro e André Craveiro, "Fiadores Pessoa Física") e a FGR Urbanismo S.A. ("Fiadora Pessoa Jurídica" e, em conjunto com os Fiadores Pessoa Física, "Fiadores"), celebraram o "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Três Séries, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da FGR Urbanismo Belém S.A. – SPE ("Escritura"), por meio da qual foram emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em três séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na data de emissão das Debêntures, totalizando R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais), na data de emissão das Debêntures ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente);
- b) em 09 de agosto de 2019, (i) o Itaú Unibanco, na qualidade de credor, (ii) a Emissora, na qualidade de emitente, e (iii) os Fiadores, na qualidade de devedores solidários, celebraram a cédula de crédito bancário nº 199919080002300, no valor de R\$13.150.000,00 ("CCB" e, em conjunto com a Escritura de Emissão, "Instrumentos de Financiamento");

- c) em 21 de agosto de 2019, os Debenturistas aprovaram, em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, dentre outras matérias, o compartilhamento das garantias reais originalmente constituídas em favor dos Debenturistas, com a CCB;
- d) para assegurar o fiel, pontual, correto e integral cumprimento das obrigações financeiras, principais e acessórias, presentes e futuras, da Emissora assumidas perante os Credores no âmbito dos Instrumentos de Financiamento, foram ou serão constituídas, conforme o caso, em favor dos Credores, as seguintes garantias (i) cessão fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente ("Cessão Fiduciária"), nos termos do "Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora, o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, na qualidade de banco depositário, o Agente Fiduciário em 5 de setembro de 2017 e aditado em 07 de novembro de 2019, para incluir o Itaú Unibanco, na qualidade de credor ("Contrato de Cessão Fiduciária") e (ii) hipoteca de 1º (primeiro) grau de imóvel de propriedade da Emissora, nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária", a ser lavrada perante o 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiás ("Escritura de Hipoteca Marituba 6.341") e da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária", a ser lavrada perante o 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiás ("Escritura de Hipoteca Marituba 6.352") e hipoteca de 1º (primeiro) grau de imóvel de propriedade da FGR Urbanismo S.A. ("FGR Urbanismo"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária", a ser lavrada perante o 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiás ("Escritura de Hipoteca Aparecida de Goiânia" e, em conjunto com a Escritura de Hipoteca Marituba 6.341 e com a Escritura de Hipoteca Marituba 6.352, "Escrituras de Hipoteca") (as Escrituras de Hipoteca, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, "Contratos de Garantia") ("Hipotecas" e, quando em conjunto com a Cessão Fiduciária, "Garantias Compartilhadas");
- e) as Debêntures contam ainda com fiança prestada pelos Fiadores ("Fiança"); e
- f) os Credores desejam celebrar o presente Contrato a fim de (i) estipular os termos e condições que regerão (a) seu relacionamento enquanto credores da Emissora e (b) o compartilhamento das Garantias Compartilhadas, e (ii) estabelecer as regras a serem observadas pelos Credores em eventual execução dos Instrumentos de Financiamento, dos Contratos de Garantia e/ou excussão das Garantias Compartilhadas, visando definir a proporção de cada um dos Credores no rateio dos valores que vierem a ser apurados com a excussão das Garantias Compartilhadas.

**ISTO POSTO, RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "Contrato de Compartilhamento de Garantias" ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO**

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído nos Instrumentos de Financiamento e nos Contratos de Garantia. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste Contrato”, “neste Contrato” e “conforme previsto neste Contrato” e palavras similares quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma depreendido do contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato, e referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo. Todos os termos definidos neste Contrato terão as definições a eles aqui atribuídas quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

2.1. O presente Contrato tem por objeto estabelecer os termos e condições a serem obrigatoriamente observados pelos Credores durante a vigência dos Instrumentos de Financiamento e dos Contratos de Garantia, estabelecendo, assim, certos aspectos relativos à administração, gerenciamento e execução em conjunto de seus direitos e deveres referentes aos Instrumentos de Financiamento e às Garantias Compartilhadas.

2.1.1. Os Credores, por este Contrato, declaram-se credores conjuntos, nos termos do artigo 260 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, não solidários, não subordinados e em igualdade de condições em relação às Garantias Compartilhadas decorrentes dos Contratos de Garantia, respeitada a proporção de compartilhamento estabelecida na Cláusula Quarta abaixo.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIAS COMPARTILHADAS**

3.1. Para assegurar o cumprimento integral de todas as obrigações de pagamento dos Instrumentos de Financiamento, devidas ou que possam ser devidas, conforme previsto nos Instrumentos de Financiamento, incluindo o pagamento integral e pontual dos valores de principal das dívidas, juros remuneratórios, compensatórios e moratórios, comissões, multas, cláusula penal, tributos, tarifas, outros encargos, judiciais ou não, honorários e eventuais despesas dos Credores e dos Debenturistas com advogados e outros prestadores de serviços, conforme aplicável, necessários à manutenção dos Instrumentos de Financiamento, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e da execução de garantias prestadas e quaisquer encargos e outros acréscimos devidos aos Credores, com relação aos Instrumentos de Financiamento (“Obrigações Garantidas”), foram constituídas as seguintes garantias:

- (i) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, foram cedidos fiduciariamente pela Emissora a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos, incluindo creditórios, principais e acessórios, existentes e futuros, detidos ou de titularidade da Emissora (em conjunto, "Direitos Cedidos Fiduciariamente"):
- (a) relacionados e/ou emergentes dos "Instrumentos Particulares de Contrato de Compra e Venda de Imóvel" celebrados entre Emissora e os compradores de lotes imobiliários do empreendimento Jardins Marselha ("Jardins Marselha"), localizado na Cidade de Marituba, no Estado do Pará ("Contratos de Compra e Venda Jardins Marselha"), incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores devidos à Emissora em decorrência dos Contratos de Compra e Venda Jardins Marselha, inclusive verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos à Emissora, em decorrência de rescisão ou resilição de referidos Contratos de Compra e Venda Jardins Marselha, bem como todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Jardins Marselha;
  - (b) emergentes dos "Instrumentos Particulares de Contrato de Compra e Venda de Imóvel" celebrados entre Emissora e os compradores de lotes imobiliários do empreendimento Jardins Coimbra ("Jardins Coimbra"), localizado na Cidade de Marituba, no Estado do Pará ("Contratos de Compra e Venda Jardins Coimbra" e, em conjunto com os Contratos de Compra e Venda Jardins Marselha, "Contratos de Compra e Venda"), incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, devidos à Emissora em decorrência dos Contratos de Compra e Venda Jardins Coimbra inclusive verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos à Emissora, em decorrência de rescisão ou resilição de referidos Contratos de Compra e Venda Jardins Coimbra, bem como todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Jardins Coimbra; e
  - (c) decorrentes de todos os recursos financeiros (incluindo receitas) provenientes: (a) dos Contratos de Compra e Venda Jardins Marselha; e (b) dos Contratos de Compra e Venda Jardins Coimbra recebidos, sendo os recursos financeiros de ambas as origens mantidos e depositados, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, na conta corrente nº 0033025-2, agência nº 2903, de titularidade da Emissora junto ao Itaú ("Conta Vinculada"), bem como todos e quaisquer valores e recursos que venham a ser depositados na Conta Vinculada decorrentes dos itens (a) e (b) acima, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária;

- (ii) nos termos das Escrituras de Hipoteca, foram constituídas hipotecas de 1º grau de dois imóveis de propriedade da Emissora e um imóvel de propriedade da FGR Urbanismo, conforme identificados nas respectivas Escrituras de Hipoteca.

Para todos os fins do presente Contrato, da Cláusula 3.1 acima e do conceito de "Garantias Compartilhadas", os Credores reconhecem e concordam, em caráter irrevogável e irretratável, que não será objeto de compartilhamento entre os Credores (i) a Fiança prestada pelos Fiadores, a qual poderá ser executada única e exclusivamente para o pagamento das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e (ii) a obrigação solidária prestada na CCB pelos Fiadores, na qualidade de devedores solidários, a qual poderá ser executada única e exclusivamente para o pagamento das obrigações decorrentes da CCB.

3.2. Caso qualquer dos Credores receba da Emissora e/ou de quaisquer terceiros (inclusive em decorrência de compensação de créditos) qualquer quantia, bem, direito, garantias ou outro benefício adicional relacionado a qualquer um dos Instrumentos de Financiamento (com exceção de valores pagos aos Credores em decorrência dos pagamentos periódicos de principal, juros e demais encargos previstos em cada um dos Instrumentos de Financiamento e do pagamento de eventuais multas por inadimplemento de obrigações não pecuniárias previstas nos Instrumentos de Financiamento, bem como os valores relacionados às garantias não compartilhadas descritas na Cláusula 3.1.1 acima) ("Garantia Adicional"), o Credor beneficiado por tal Garantia Adicional obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do efetivo recebimento da Garantia Adicional: (i) notificar o outro Credor sobre tal Garantia Adicional; e (ii) compartilhar a respectiva Garantia Adicional com o outro Credor nos termos deste Contrato, providenciando, para tanto, a celebração de todos os documentos necessários a fim de formalizar o compartilhamento da Garantia Adicional, sendo certo que a Emissora será responsável, às suas expensas, por todas as providências necessárias a fim de formalizar o referido compartilhamento, incluindo o registro de tais documentos nos órgãos e/ou cartórios competentes, nos termos da legislação aplicável. Para todos os fins deste Contrato, as Garantias Adicionais integram o conceito de "Garantias Compartilhadas".

#### CLÁUSULA QUARTA – COMPARTILHAMENTO

4.1. As Garantias Compartilhadas neste Contrato serão compartilhadas entre os Credores, na proporção do Saldo Devedor de cada um dos Instrumentos de Financiamento, conforme detalhado abaixo:

CREDORES	Forma de Cálculo da Proporção (%)
Debenturistas	Saldo Devedor da dívida calculado nos termos da Escritura de Emissão dividido pela soma dos Saldos Devedores calculados nos termos dos Instrumentos de Financiamento.

Itaú Unibanco Saldo Devedor da dívida calculado nos termos da CCB dividido pela soma dos Saldos Devedores calculados nos termos dos Instrumentos de Financiamento.

4.1.1. Por "Saldo Devedor" entende-se, no caso da Escritura de Emissão, o valor nominal unitário das Debêntures (ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso), atualizado monetariamente e acrescido dos juros remuneratórios e eventuais encargos de mora devidos e não pagos, nos termos da Escritura de Emissão e, no caso da CCB, o valor do principal, atualizado monetariamente e acrescido dos juros remuneratórios e eventuais encargos de mora devidos e não pagos, conforme previsto na CCB.

4.1.2. Os Saldos Devedores a serem considerados no compartilhamento de que trata a Cláusula 4.1 acima será aquele apurado na primeira data de recebimento de recursos decorrentes da excussão de quaisquer das Garantias Compartilhadas.

4.2. Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que qualquer dos Credores venha a receber da Emissora e/ou de quaisquer terceiros em virtude de remição, excussão ou execução das Garantias Compartilhadas será partilhado entre os Credores na proporção descrita na Cláusula 4.1 acima.

4.3. Se, em decorrência da remição, excussão ou execução das Garantias Compartilhadas, se qualquer dos Credores vier a receber parcela maior do que aquela que lhe seria devida de acordo com a proporção descrita na Cláusula 4.1 acima, tal Credor deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos respectivos recursos, repassar ao outro Credor a diferença apurada, de maneira a restabelecer a proporção descrita na Cláusula 4.1 acima.

4.3.1. O Credor que tiver recebido parcela maior do que aquela que lhe seria devida de acordo com a proporção descrita na Cláusula 4.1 acima, deterá tal importância excedente como fiel depositário, devendo prestar contas sobre os valores recebidos até o efetivo repasse da importância excedente ao outro Credor.

## **CLÁUSULA QUINTA – MEDIDAS JUDICIAIS E EXCUSSÃO DAS GARANTIAS**

5.1. As Garantias Compartilhadas poderão ser judicial ou extrajudicialmente executadas pelos Credores, em conjunto ou separadamente, conforme opção destes à época, de forma independente e em qualquer ordem de execução, em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou em caso de não quitação integral das Obrigações Garantidas na data de vencimento final dos Instrumentos de Financiamento, sem qualquer ordem de preferência entre os Credores. Em todo caso, os Credores envidarão seus melhores esforços para buscar uma solução em conjunto.

5.1.1. Em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou em caso de não quitação integral das Obrigações Garantidas na data de vencimento final dos Instrumentos de Financiamento, o Credor do Instrumento de Financiamento objeto do vencimento deverá notificar por escrito o outro Credor em até 3 (três) Dias Úteis a contar do referido vencimento, informando-o sobre o vencimento antecipado ou a não quitação integral das Obrigações Garantidas para que o outro Credor tome providências de acordo com seu respectivo Instrumento de Financiamento e viabilize as medidas descritas nesta Cláusula 5.

5.2. Todas as medidas judiciais relacionadas ao cumprimento e/ou ressarcimento das Obrigações Garantidas eventualmente propostas contra a Emissora em razão dos Instrumentos de Financiamento deverão ser ajuizadas conjunta ou separadamente pelos Credores, conforme opção no momento da execução, com a cobrança do valor integral da dívida vencida, de modo que todos os valores recebidos em decorrência da execução das Garantias Compartilhadas sejam pagos a cada um dos Credores segundo a proporção descrita na Cláusula 4.1 acima.

5.3. As medidas judiciais poderão (i) ser propostas por meio de uma única ação judicial para todos os Credores, salvo se decidido de forma diferente entre os Credores e desde que juridicamente viável; e (ii) caso não seja juridicamente viável a proposição de uma única ação judicial para todos os Credores, os Credores deverão (a) adotar medidas judiciais com o objetivo de beneficiar os Credores segundo a proporção descrita na Cláusula 4.1 acima, (b) manter o outro Credor informado sobre o andamento de qualquer ação de execução ou outro procedimento movido individualmente, e (c) notificar o outro Credor quando do pedido da excussão de quaisquer bens, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

5.4. Em caso de propositura de ação judicial individual por qualquer dos Credores, o Credor que vier a propor a ação judicial em questão deverá enviar notificação ao outro Credor:

- (i) com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis da propositura da referida ação judicial, comunicando o outro Credor sobre a intenção de propor referida ação judicial; e
- (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da efetiva propositura, informando o direito e demais termos e condições sob os quais se fundou a referida ação judicial, bem como encaminhando as respectivas peças processuais.

5.5. Caso os Credores proponham ações judiciais separadamente, cada Credor deverá arcar com suas respectivas despesas, sendo certo que, caso as ações propostas separadamente venham a ser consolidadas em um único processo, as despesas incorridas posteriormente à referida consolidação deverão ser rateadas nos termos da Cláusula 5.6 abaixo.

5.6. Caso os Credores proponham conjuntamente uma ação judicial, os Credores (i) escolherão em conjunto o escritório de advocacia que patrocinará a ação judicial, e (ii) ratearão, de forma proporcional ao Saldo Devedor de seus respectivos Instrumentos de Financiamento, nos termos da Cláusula 4.1 acima, as despesas incorridas com medidas judiciais, extrajudiciais e/ou administrativas na defesa de seus interesses, incluindo a excussão de quaisquer Garantias Compartilhadas, os honorários e despesas do escritório de advocacia e de eventuais terceiros contratados para os fins previstos nesta Cláusula 5.6, sendo certo que tais despesas serão reembolsadas aos Credores com os recursos decorrentes da excussão das Garantias Compartilhadas, nos termos previstos nos respectivos Contratos de Garantia. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias das ações propostas, bem como as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em tais ações judiciais.

5.7. Os recursos mantidos na Conta Vinculada poderão ser utilizados, sem a necessidade de decretação de vencimento antecipado dos Instrumentos Financeiros, mediante o simples inadimplemento da Emissora e dos Garantidores, nos termos previstos nos Contratos de Garantia, observado o quanto disposto na Cláusula 4.3 deste Contrato.

5.8. Em caso de inadimplemento financeiro (principal, juros, multas e encargos, inclusive decorrentes de descumprimento de obrigação não-financeira) de quaisquer dos Instrumentos Financeiros e/ou decretação de vencimento antecipado dos Instrumentos Financeiros, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada será compartilhada na proporção estabelecida na Cláusula 4.1 deste Contrato.

## **CLÁUSULA SEXTA – DISTRIBUIÇÃO DE VALORES ARRECADADOS NA EXECUÇÃO OU NA EXCUSSÃO**

6.1. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, os valores arrecadados com a execução de qualquer uma das Garantias Compartilhadas deverão ser rateados sem qualquer preferência ou prioridade entre os Credores, segundo a proporção descrita na Cláusula 4.1 acima, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) quitação de quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos dos Instrumentos de Financiamento e dos Contratos de Garantia que não sejam os valores a que se refere o item (ii) abaixo, inclusive os custos e despesas incorridos com a execução das Garantias Compartilhadas, tenha a execução sido proposta individual ou conjuntamente pelos Credores;
- (ii) quitação das demais Obrigações Garantidas, na seguinte ordem de prioridade: (a) encargos moratórios; (b) juros remuneratórios devidos; e (c) principal e/ou valor nominal não amortizado das dívidas de cada Credor decorrentes dos Instrumentos de Financiamento; e

- (iii) restituição à Emissora e/ou à FGR Urbanismo do valor residual, se houver, após a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. **EXECUÇÃO ESPECÍFICA.** Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas neste Contrato poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes deste Contrato, dos Instrumentos de Financiamento e dos Contratos de Garantia.

7.2. **BOA-FÉ.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

7.3. **AUSÊNCIA DE RENÚNCIA OU NOVAÇÃO.** Nenhuma ação ou omissão de qualquer das Partes importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de quaisquer das obrigações decorrentes deste Contrato. Os direitos e recursos previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou recursos previstos em lei.

7.4. **CESSÃO.** Caso qualquer dos Credores ceda seus direitos e obrigações nos termos dos Instrumentos de Financiamento, sub-rogar-se-á o cessionário, automaticamente, nos direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, ficando (i) o Credor cedente obrigado a notificar ao outro Credor a respeito da referida cessão, e (ii) o novo credor que vier a integrar o grupo de credores sujeito às mesmas regras e condições estabelecidas neste Contrato, devendo celebrar um termo de adesão ao presente instrumento nos termos do Anexo I do presente Contrato.

7.5. **INDEPENDÊNCIA DOS ITENS E DAS CLÁUSULAS.** Se qualquer item ou cláusula deste Contrato vier a ser considerado ilegal, inexecutável ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, item ou cláusula que, conforme o caso, venha substituir o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Contrato, bem como o contexto no qual o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz foi inserido.

7.5.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre: (i) a correção de erros não materiais, incluindo mas não se limitando aos erros de digitação ou aritméticos, (ii) alterações a quaisquer documentos da emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da emissão, (iii) alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

7.6. **NOTIFICAÇÕES.** Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser realizadas (i) por escrito, mediante entrega pessoal, por serviço de entrega especial, (ii) por correio eletrônico, observado o disposto na Cláusula 7.6.1 abaixo, ou (iii) por carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, em todos os casos endereçados à Parte pertinente, para os seguintes endereços:

**Se para o Agente Fiduciário:**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conj. 1401

São Paulo, SP

CEP 04534-002

At.: Srs. Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel: (11) 3090-0447

E-mail: [fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br)

**Se para o Itaú Unibanco:**

Endereço: Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 7.815, 9º andar

São Paulo, SP

At.: IBBA – MIB Operações / Debora Abud

Tel: 3914-4784

E-mail: [ibba-miboperacoes@itaubba.com](mailto:ibba-miboperacoes@itaubba.com)

7.6.1. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

7.6.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado, sendo que até que a

mudança tenha sido comunicada às demais Partes, serão consideradas entregues as comunicações feitas aos endereços acima, nos termos desta Cláusula 7.6.

7.7. **SUCESORES.** Este Contrato obriga tanto as Partes quanto seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

7.8. **ALTERAÇÕES.** Este Contrato somente poderá ser alterado por acordo escrito, devidamente assinado pelas Partes.

7.9. **VIGÊNCIA.** Este Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Instrumentos de Financiamento, ou até o término da execução das Garantias Compartilhadas, independentemente de qualquer alteração ou novação pactuada entre os Credores e a Emissora relativamente aos Instrumentos de Financiamento.

7.10. **FORO.** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado ou especializado que seja, como o competente para conhecer e julgar ações ajuizadas em razão deste Contrato.

7.11. **LEI APLICÁVEL.** Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem justas e acordadas, assinam as Partes este Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em 2 (duas) vias de igual teor e conteúdo perante as duas testemunhas adiante  
assinadas.

São Paulo, 07 de novembro de 2019

*[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.  
Assinaturas seguem nas próximas páginas.]*

(Página de assinatura 1/3 do Contrato de Compartilhamento de Garantias entre Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e ITAÚ UNIBANCO S.A.)

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

6

(Página de assinatura 2/3 do Contrato de Compartilhamento de Garantias entre Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e ITAÚ UNIBANCO S.A.)

ITAÚ UNIBANCO S.A.

*Larissa*

*Andre*

Nome:

Cargo:

LARISSA MONTEIRO ARAUJO  
RG: 34.990.909-X  
CPF: 369.390.668-88

Nome:

Cargo:

ANDRÉ TAVIAN CAMPOS  
RG: 43.936.728-1  
CPF: 369.239.068-81

(Página de assinatura 3/3 do Contrato de Compartilhamento de Garantias entre Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e ITAÚ UNIBANCO S.A.)

**TESTEMUNHAS:**

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:



o

ANEXO I  
MODELO DE TERMO DE ADESÃO

**TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE COMPARTILHAMENTO DE GARANTIAS E  
OUTRAS AVENÇAS**

O presente “*Termo de Adesão ao Contrato de Compartilhamento de Garantias*” (“Termo de Adesão”) é firmado por:

- (i) **[[INSTITUIÇÃO FINANCEIRA]**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de [--], Estado [--], na [--], nº [--], bairro [--], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [--], neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legalmente habilitados abaixo assinados (“Cessionário”).<sup>1</sup>

OU

**[[AGENTE FIDUCIÁRIO]**, sociedade anônima, com sede na Cidade de [--], Estado [--], na [--], nº [--], bairro [--], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [--] neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cessionário”), na qualidade de novo representante dos titulares de debêntures simples da 1ª (primeira) emissão da FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE]<sup>2</sup>

O presente Termo de Adesão faz referência ao “*Contrato de Compartilhamento de Garantias*” celebrado em 07 de novembro de 2019 entre, na qualidade de representante dos titulares de debêntures simples da 1ª (primeira) emissão da FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”) e **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (“Itaú Unibanco” e, em conjunto com o Agente Fiduciário, “Credores”) (“Contrato de Compartilhamento”).

Em [data], mediante celebração de instrumento particular, o [Itaú Unibanco/Agente Fiduciário] cedeu em favor do Cessionário os seus direitos creditórios decorrentes do Contrato de Compartilhamento, nos termos dos artigos 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Nesse sentido, por meio do presente Termo de Adesão, o Cessionário declara aderir de forma integral, irrestrita, em caráter irrevogável e irretroatável, aos termos e condições estabelecidos no âmbito do Contrato de Compartilhamento, de acordo com os termos de tal instrumento e para todos os fins ali previstos, obrigando-se a respeitar e cumprir fielmente as suas cláusulas, assumindo todos os direitos e obrigações delas decorrentes, não podendo alegar, por qualquer motivo, o desconhecimento de seus termos e condições.

<sup>1</sup> **Nota:** Trecho aplicável no caso de cessão pelo Itaú Unibanco.

<sup>2</sup> **Nota:** Trecho aplicável no caso de substituição do Agente Fiduciário.

O Cessionário indica o endereço abaixo como seu endereço para recebimento de notificações, nos termos da Cláusula 7.6 do Contrato de Compartilhamento:

"Se para o [--]:

[--]

[endereço]

[CEP] – [cidade] – [estado]

At.: [--]

Telefone: [--]

Correio Eletrônico: [--]"

Ficam incorporadas a este Termo de Adesão, com a mesma força e efeito, como se aqui estivessem transcritas, todas as cláusulas e condições do Contrato de Compartilhamento, o qual o Cessionário declara ter recebido, lido previamente, compreendido e concordado com todos os termos, cláusulas e condições.

Para efeitos do presente Termo de Adesão aplicam-se todas as definições contidas no Contrato de Compartilhamento.

O presente Termo de Adesão é parte integrante e inseparável do Contrato de Compartilhamento, sendo certo que quaisquer alterações dos termos do Contrato de Compartilhamento somente serão válidas caso sejam realizadas por meio de aditamento escrito e assinado pelos representantes legais do Cessionário e do [Itaú Unibanco/Agente Fiduciário].

O [Itaú Unibanco/Agente Fiduciário] expressamente reconhece e concorda com os termos deste Termo de Adesão, por meio do "de acordo" aposto ao final deste Termo de Adesão.

Este Termo de Adesão é firmado em [--] (--) vias de igual teor e conteúdo, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

[local], [data].

**CESSIONÁRIO:**

**[INSTITUIÇÃO FINANCEIRA] / [AGENTE FIDUCIÁRIO]**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**CREDORES:**

[SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.] / [ITAÚ UNIBANCO S.A.]

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

Nome:  
RG:

Nome:  
RG: