

TERCEIRO ADITAMENTO AO  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

Celebram este "Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia" ("Aditamento"):

I. como outorgantes:

ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 00.446.918/0001-69, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.529.756/0001-86, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Alphaville Empreendimentos", e, em conjunto com a Companhia, "Outorgantes", quando referidas coletivamente, e "Outorgante", quando referidas individualmente); e

II. como antigo agente fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 50.657.675/0001-86, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário");



- III. como novo agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando os outorgados, ou seja, os titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debenturistas"):

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.806.535/0001-54, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Novo Agente Fiduciário");  
e

- IV. como intervenientes anuentes:

TERRAS ALPHAVILLE TERESINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.869.832/0001-53, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Teresina");

TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.315.407/0001-85, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Vitória da Conquista");

ALPHAVILLE SERGIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.051.343/0001-97, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Sergipe");

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 003 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.063.629/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 003");

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 004 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.063.552/0001-81, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 004");



TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.869.774/0001-68, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Terras Anápolis");

TERRAS ALPHAVILLE SPE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.371.493/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Rio Branco");

ALPHAVILLE PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.874.459/0001-54, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Paraíba");

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 005 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.452.458/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 005");

TERRAS ALPHAVILLE MONTES CLAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.221.302/0001-09, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Montes Claros"); e

ALPHAVILLE GUARAJUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.769.497/0001-87, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Guarajuba" e, em conjunto com Teresina, Vitória da Conquista, Ceará 003, Ceará 004, Terras Anápolis, Rio Branco, Paraíba, Ceará 005 e Montes Claros, "SPEs", quando referidas coletivamente, e "SPE", quando referidas individualmente, e as Outorgantes, o Agente Fiduciário e as SPEs, em conjunto, "Partes", quando referidos coletivamente, e "Parte", quando referidos individualmente);

V. como novas sociedades de propósito específico ("Novas SPEs");

TERRAS ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.796.679/0001-70, neste ato representada nos termos de seu contrato social; e

ALPHAVILLE GUARAPARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.217.709/0001-62, neste ato representada nos termos de seu contrato social;

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", celebrado em 11 de setembro de 2018, entre as Outorgantes, o Agente Fiduciário e as SPEs, e seus aditamentos ("Contrato"), que é parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento.)

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 11 de setembro de 2018 as partes celebraram o Contrato;
- (B) em 8 de janeiro de 2020 foi realizada assembleia geral de Debenturistas que aprovou, dentre outras matérias, (i) a liberação parcial da Alienação Fiduciária exclusivamente com relação às quotas de emissão de Sergipe; e (ii) a cessão parcial, com conseqüente redução do capital da Sergipe;
- (C) em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a assembleia geral de Debenturistas que aprovou, dentre outras matérias, a liberação total da cessão fiduciária de certificados de recebíveis imobiliários subordinados da 27ª (vigésima sétima) série da 1ª (primeira) emissão da ISEC Brasil Securitizadora S.A. constituída nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Outros Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 9 de outubro de 2017, conforme aditado, entre a Companhia, o Agente Fiduciário e o Banco Bradesco S.A. ("Cessão Fiduciária CRI");
- (D) na presente data, a Escritura de Emissão foi aditada para refletir a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário pelo Novo Agente Fiduciário;
- (E) as partes desejam incluir a totalidade das quotas de emissão das Novas SPEs na Alienação Fiduciária; e





- (F) em decorrência dos itens acima e para atualizar os endereços das Outorgantes, as partes desejam aditar o Contrato, conforme as alterações previstas neste Aditamento;

RESOLVEM celebrar este Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. ADITAMENTO

1.1 O preâmbulo do Contrato passa a vigorar com a seguinte redação:

"I. como outorgantes:

ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 00.446.918/0001-69, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.529.756/0001-86, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Alphaville Empreendimentos", e, em conjunto com a Companhia, "Outorgantes", quando referidas coletivamente, e "Outorgante", quando referidas individualmente); e

II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando os outorgados, ou seja, os titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debenturistas");

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.806.535/0001-54, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"); e

III. como intervenientes anuentes:

TERRAS ALPHAVILLE TERESINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.869.832/0001-53, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Teresina");

TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.315.407/0001-85, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Vitória da Conquista");

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 003 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.063.629/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 003");

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 004 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.063.552/0001-81, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 004");

TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.869.774/0001-68, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Terras Anápolis");

TERRAS ALPHAVILLE SPE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.371.493/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Rio Branco");

ALPHAVILLE PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.874.459/0001-54, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Paraíba"); e

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 005 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.452.458/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 005");

TERRAS ALPHAVILLE MONTES CLAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de



São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.221.302/0001-09, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Montes Claros");

ALPHAVILLE GUARAJUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.769.497/0001-87, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Guarajuba");

TERRAS ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.796.679/0001-70, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("São José dos Campos"); e

ALPHAVILLE GUARAPARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.217.709/0001-62, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Guarapari" e, em conjunto com Teresina, Vitória da Conquista, Ceará 003, Ceará 004, Terras Anápolis, Rio Branco, Paraíba, Ceará 005, Montes Claros, Guarajuba e São José dos Campos, "SPEs", quando referidas coletivamente, e "SPE", quando referidas individualmente, e as Outorgantes, o Agente Fiduciário e as SPEs, em conjunto, "Partes", quando referidos coletivamente, e "Parte", quando referidos individualmente);"

- 1.2 Alterar a Cláusula 1.1.1 do Contrato para atualização dos termos definidos abaixo, excluindo-se as menções à Cessão Fiduciária CRI, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"1.1.1. Para os fins deste Contrato:

- I. "Acordos de Parceria" significam os acordos de sócios, acordos de acionistas, contratos de parceria imobiliária, contratos de consórcio ou outros acordos, contratos ou instrumentos celebrados pelas SPEs, conforme indicados no Anexo II a este Contrato;
- II. "Cessão Fiduciária" significa a cessão fiduciária objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;
- III. "Contrato de Cessão Fiduciária" significa o "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 2 de dezembro de 2013, entre a Companhia, as demais outorgantes da Cessão Fiduciária e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos;

- IV. "Primeiro Contrato de Suporte" significa o "Primeiro Instrumento Particular de Suporte e Outras Avenças" celebrado em 19 de junho de 2019, entre Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Brazilian Private Equity IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, a Companhia, o Agente Fiduciário, entre outros, e seus aditamentos;
- V. "Segundo Contrato de Suporte" significa o "Segundo Instrumento Particular de Suporte e Outras Avenças" celebrado em 19 de junho de 2019, entre Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Brazilian Private Equity IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, a Companhia, o Agente Fiduciário, entre outros, e seus aditamentos;
- VI. "Contratos de Garantia" significam, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária e este Contrato;
- VII. "Debêntures em circulação" significam as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas;
- VIII. "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional; (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo; e (iii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
- IX. "Documentos das Obrigações" significam a Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia, os Contratos de Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), o Contrato de Agente de Controle de Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), o Termo de Compromisso, o Primeiro Contrato de Suporte, o Segundo Contrato de Suporte e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;
- X. "Garantias" significam a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária;



- XI. "Instrumentos de Compra e Venda" significam contratos de promessa de compra e venda de imóveis ou escrituras de compra e venda de imóveis com pagamento a prazo celebrados pelas SPEs e os compradores dos imóveis no âmbito dos projetos objeto dos Acordos de Parceria;
- XII. "Obrigações" significam (a) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento do Valor Nominal (conforme definido abaixo), da Remuneração (conforme definido abaixo), dos prêmios de resgate antecipado facultativo e/ou de amortização antecipada facultativa, dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) e dos demais encargos, relativos às Debêntures em circulação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou por qualquer das demais Sociedades no âmbito de qualquer dos Documentos das Obrigações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham comprovadamente a desembolsar em decorrência da constituição, manutenção, consolidação e/ou excussão das Garantias;
- XIII. "Sociedades" tem o significado previsto na Escritura de Emissão;
- XIV. "Termo de Compromisso" significa o "Termo de Compromisso" celebrado em 19 de junho de 2019 entre a Companhia e o Agente Fiduciário."

1.2 Alterar a Cláusula 2.1, inciso II do Contrato para refletir a substituição do Agente Fiduciário pelo Novo Agente Fiduciário, que passa a vigorar com a seguinte redação:

- "II. até 26 de setembro de 2018 ou no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato para inclusão de uma nova SPE ou contados da data de qualquer alteração ao respectivo contrato social, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada da alteração ao contrato social da respectiva SPE, devidamente arquivada no registro do comércio competente, contendo a seguinte declaração: "*Nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", celebrado em 11 de setembro de 2018, entre, entre outros, Alphaville Urbanismo S.A., Alphaville Empreendimentos*

*Imobiliários S.A., Planner Corretora de Valores S.A. e a Sociedade, e seus aditamentos, a totalidade das quotas de emissão da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social votante e total, estão alienadas fiduciariamente e sujeitas a restrições de transferência, de oneração e de voto, na forma prevista no contrato acima mencionado. Os sócios renunciam a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral excussão e exequibilidade da alienação fiduciária e transferência das quotas de emissão da Sociedade, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta, de tag along, de drag along ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo este Contrato Social ou qualquer acordo de sócios, existente ou que venha a ser celebrado.";*  
e"

- 1.3 Alterar a Cláusula 4.1.1, inciso III do Contrato para atualização do termo definido abaixo, excluindo-se as menções à Cessão Fiduciária CRI, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"III "Percentual Mínimo" significa:

- (a) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 abaixo, inciso I, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);
- (b) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 abaixo, incisos II e III, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);
- (c) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 abaixo, inciso IV, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs (conforme definido abaixo); observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão



corresponder a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Saldo Devedor das Debêntures; e

- (d) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 abaixo, inciso V abaixo, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou; e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs; observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverá corresponder a, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do Saldo Devedor das Debêntures; e
- (e) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 abaixo, inciso VI, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs; observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverá corresponder a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Devedor das Debêntures;"

- 1.4 Alterar a Cláusula 9.1, inciso II do Contrato em razão da substituição do Agente Fiduciário pelo Novo Agente Fiduciário, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"9.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços

abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. (...)

II. para o Agente Fiduciário:

Planner Corretora de Valores S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima 3900, 10º andar  
04538-132 São Paulo, SP

At.: Srs. Maria Cristina Martins Cruz / Emilio Alvarez  
Prieto Neto / Rafael Ciro Pereira Covre / Danielle Fernandes Paolucci  
Mendes

Telefone: (11) 3014-6009 / (11) 3014-6008 / (11) 3014-6011  
Correio Eletrônico: [mccruz@planner.com.br](mailto:mccruz@planner.com.br) / [eneto@planner.com.br](mailto:eneto@planner.com.br) /  
[rcovre@planner.com.br](mailto:rcovre@planner.com.br) / [dmendes@planner.com.br](mailto:dmendes@planner.com.br)"

- 1.5 Em função do previsto no Considerando (D), o Agente Fiduciário deixa de ser parte do Contrato e não precisará firmar mais nenhum aditamento ao Contrato que venha a ser celebrado no futuro.
- 1.6 Em função do previsto nos Considerando, (i) Sergipe deixa de ser parte do Contrato e não precisará firmar mais nenhum aditamento ao Contrato que venha a ser celebrado no futuro, sendo a descrição do capital social e o acordo de parceria relativo à Sergipe excluídos dos Anexos I e II, respectivamente, do Contrato, estando as Outorgantes autorizadas a tomar as providências necessárias para a liberação da Alienação Fiduciária sobre as quotas da Sergipe; e (ii) São José dos Campos e Guarapari são incluídas como partes do Contrato, sendo as descrições do capital social de cada uma delas e os acordos de parceria relativos a estas SPEs incluídos nos Anexos I e II, respectivamente, do Contrato.
- 1.7 A Companhia se obriga, às suas expensas, a observar as disposições da Cláusula 2 do Contrato.

## 2. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DAS DEMAIS OUTORGANTES

- 2.1 As Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, neste ato, prestam, neste Aditamento, as mesmas declarações prestadas nos termos do Contrato.

## 3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

- 3.1 Todos os demais termos e condições do Contrato que não tiverem sido alterados por este Aditamento permanecem válidos e em pleno vigor, sendo transcrita a versão consolidada do Contrato, refletindo as alterações deste Aditamento no Anexo I a este Aditamento.



4. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 4.1 Os documentos anexos a este Aditamento constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento.
- 4.2 Este Aditamento constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos das Obrigações, cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.
- 4.3 As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 4.4 Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 4.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 4.6 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 4.7 As Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, se obrigam, como condição deste Aditamento, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 4.8 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Companhia e/ou pela Alphaville Empreendimentos no cumprimento de suas obrigações previstas neste Aditamento e/ou em qualquer dos demais Documentos das Obrigações será de inteira responsabilidade da Companhia e da Alphaville Empreendimentos, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 4.9 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas, em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Aditamento, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos



ou medidas, será de responsabilidade integral das Outorgantes e das SPes, devendo ser reembolsado ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes.

- 4.10 Qualquer importância devida ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas nos termos deste Aditamento deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações, vedada qualquer forma de compensação por parte da Companhia e/ou da Alphaville Empreendimentos.
- 4.11 As partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 4.12 Para os fins deste Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil.
- 4.13 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Aditamento, o Agente Fiduciário e os Debenturistas terão todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações.
- 4.14 Nos termos e para os fins da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada, (i) a Companhia neste ato, entrega a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 490A.AC44.3181.2898, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 10 de setembro de 2020, com validade até 9 de março de 2021; e (ii) a Alphaville Empreendimentos, neste ato, entrega a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 5FC3.7B20.6AC9.EF1E, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 23 de outubro de 2020, com validade até 21 de abril de 2021.

## 5. LEI DE REGÊNCIA

- 5.1 Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.



6. FORO

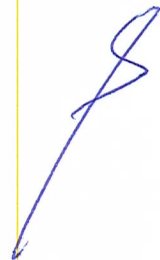
- 6.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.


São Paulo, 4 de novembro de 2020.

(As assinaturas seguem nas 6 (seis) páginas seguintes.)


(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

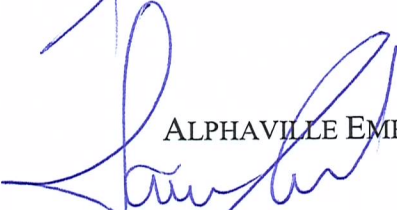


Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 4 de novembro de 2020, entre Alphaville Urbanismo S.A., Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., Planner Corretora de Valores S.A., Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville Vitória da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda., Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda., Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda. –  
Página de Assinaturas 1/6.

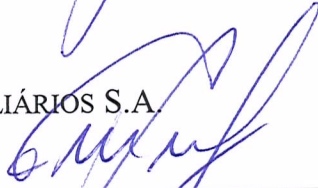
  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

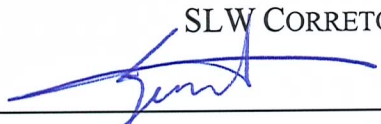
ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

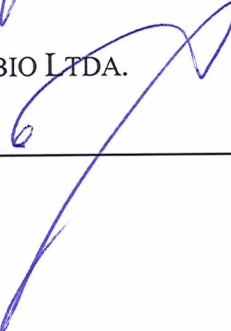
ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

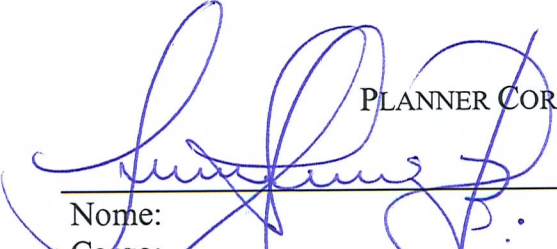
  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Simone Aparecida Gonçalves Veloso  
Diretora

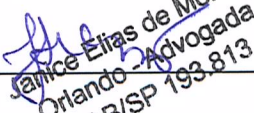
  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Fabio Venturini Alves  
CPF: 336.578.978-28

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Kelly da Silva Franz Barone  
Advogada  
OAB/SP 220.303

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Janice Elias de Moraes  
Orlando - Advogada  
OAB/SP 193.813





Q.

2



Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 4 de novembro de 2020, entre Alphaville Urbanismo S.A., Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., Planner Corretora de Valores S.A., Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville Vitória da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda., Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda., Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 2/6.

TERRAS ALPHAVILLE TERESINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

ALPHAVILLE SERGIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 4 de novembro de 2020, entre Alphaville Urbanismo S.A., Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., Planner Corretora de Valores S.A., Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville Vitória da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda., Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda., Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 3/6.

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 003 LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 004 LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 4 de novembro de 2020, entre Alphaville Urbanismo S.A., Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., Planner Corretora de Valores S.A., Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville Vitória da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda., Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda., Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda. –  
Página de Assinaturas 4/6.

ALPHAVILLE SPE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

ALPHAVILLE PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 005 LTDA.

Nome:  
Cargo:

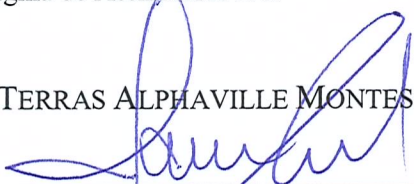
Nome:  
Cargo:






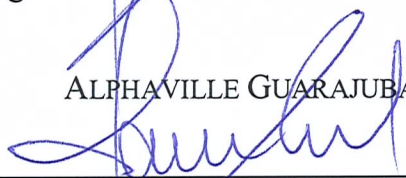
Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 4 de novembro de 2020, entre Alphaville Urbanismo S.A., Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., Planner Corretora de Valores S.A., Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville Vitória da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda., Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda., Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 5/6.

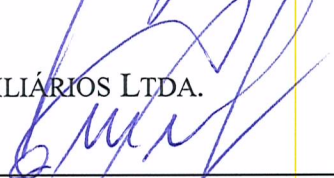
TERRAS ALPHAVILLE MONTES CLAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

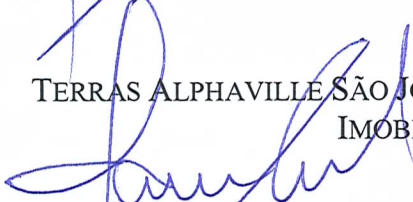
  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

ALPHAVILLE GUARAJUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

TERRAS ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

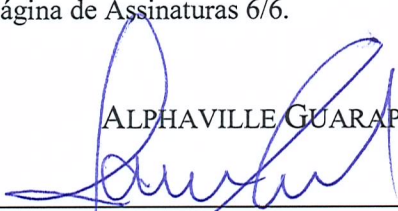


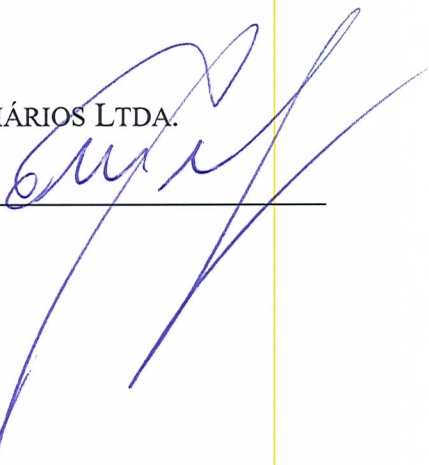




Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 4 de novembro de 2020, entre Alphaville Urbanismo S.A., Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., Planner Corretora de Valores S.A., Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville Vitória da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda., Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda., Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda., Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 6/6.

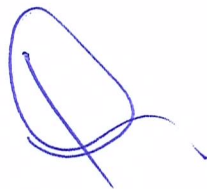
ALPHAVILLE GUARAPARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:  
  
Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF





TERCEIRO ADITAMENTO AO  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

ANEXO I

"INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

Celebram este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia" ("Contrato"):

I. como outorgantes:

ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 00.446.918/0001-69, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.529.756/0001-86, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Alphaville Empreendimentos", e, em conjunto com a Companhia, "Outorgantes", quando referidas coletivamente, e "Outorgante", quando referidas individualmente);

II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando os outorgados, ou seja, os titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debenturistas"):

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.806.535/0001-54, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"); e

III. como intervenientes anuentes:

TERRAS ALPHAVILLE TERESINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.869.832/0001-53, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Teresina");



TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.315.407/0001-85, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Vitória da Conquista");

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 003 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.063.629/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 003");

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 004 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.063.552/0001-81, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 004");

TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.869.774/0001-68, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Terras Anápolis");

TERRAS ALPHAVILLE SPE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.371.493/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Rio Branco");

ALPHAVILLE PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.874.459/0001-54, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Paraíba"); e

ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 005 LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.452.458/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Ceará 005");

TERRAS ALPHAVILLE MONTES CLAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.221.302/0001-09, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Montes Claros");





ALPHAVILLE GUARAJUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.769.497/0001-87, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Guarajuba");

TERRAS ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.796.679/0001-70, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("São José dos Campos"); e

ALPHAVILLE GUARAPARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n.º 8501, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.217.709/0001-62, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Guarapari" e, em conjunto com Teresina, Vitória da Conquista, Ceará 003, Ceará 004, Terras Anápolis, Rio Branco, Paraíba, Ceará 005, Montes Claros, Guarajuba e São José dos Campos, "SPEs", quando referidas coletivamente, e "SPE", quando referidas individualmente, e as Outorgantes, o Agente Fiduciário e as SPEs, em conjunto, "Partes", quando referidos coletivamente, e "Parte", quando referidos individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Primeira Emissão de Alphaville Urbanismo S.A.", celebrado em 9 de outubro de 2013, entre a Companhia e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos ("Escritura de Emissão"), que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.)

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia, por meio da Escritura de Emissão, emitiu, em série única, 8.000 (oito mil) debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), totalizando, portanto, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Debêntures"); e
- (B) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações (conforme definido abaixo), as Outorgantes alienaram fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, as Quotas Alienadas Fiduciariamente (conforme definido abaixo), nos termos previstos neste Contrato;

RESOLVEM celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações, as Outorgantes, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), alienam fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Alienação Fiduciária") (os incisos abaixo, em conjunto, "Quotas Alienadas Fiduciariamente"):

- I. quotas de emissão das SPEs representativas da totalidade do capital social votante e total das SPES, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer das Outorgantes;
- II. as quotas decorrentes de desdobramentos, grupamentos e/ou bonificações resultantes das quotas referidas no inciso anterior;
- III. as quotas emitidas em substituição às quotas referidas nos incisos anteriores, incluindo as emitidas em decorrência de operação societária envolvendo qualquer das SPEs, observadas as disposições dos Documentos das Obrigações (conforme definido abaixo);
- IV. com relação às quotas referidas nos incisos anteriores, o direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social de qualquer das SPEs e de quaisquer outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em quotas; e
- V. com relação às quotas ou valores mobiliários referidos nos incisos anteriores, todos os direitos, incluindo o direito ao recebimento de rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas nos termos da legislação aplicável (em conjunto, "Dividendos"), observado o disposto na Cláusula 5.5 abaixo.

1.1.1 Para os fins deste Contrato:

- I. "Acordos de Parceria" significam os acordos de sócios, acordos de acionistas, contratos de parceria imobiliária, contratos de consórcio ou outros acordos, contratos ou instrumentos celebrados pelas SPEs, conforme indicados no Anexo II a este Contrato;
- II. "Cessão Fiduciária" significa a cessão fiduciária objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;
- III. "Contrato de Cessão Fiduciária" significa o "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 2 de dezembro de 2013, entre a



Companhia, as demais outorgantes da Cessão Fiduciária e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos;

- IV. "Primeiro Contrato de Suporte" significa o "Primeiro Instrumento Particular de Suporte e Outras Avenças" celebrado em 19 de junho de 2019, entre Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Brazilian Private Equity IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, a Companhia, o Agente Fiduciário, entre outros, e seus aditamentos;
- V. "Segundo Contrato de Suporte" significa o "Segundo Instrumento Particular de Suporte e Outras Avenças" celebrado em 19 de junho de 2019, entre Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Brazilian Private Equity IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, a Companhia, o Agente Fiduciário, entre outros, e seus aditamentos;
- VI. "Contratos de Garantia" significam, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária e este Contrato;
- VII. "Debêntures em circulação" significam as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas;
- VIII. "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional; (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo; e (iii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
- IX. "Documentos das Obrigações" significam a Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia, os Contratos de Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), o Contrato de Agente de Controle de Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), o Termo de Compromisso, o Primeiro Contrato de Suporte, o Segundo Contrato de Suporte e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

- X. "Garantias" significam a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária;
- XI. "Instrumentos de Compra e Venda" significam contratos de promessa de compra e venda de imóveis ou escrituras de compra e venda de imóveis com pagamento a prazo celebrados pelas SPEs e os compradores dos imóveis no âmbito dos projetos objeto dos Acordos de Parceria;
- XII. "Obrigações" significam (a) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento do Valor Nominal (conforme definido abaixo), da Remuneração (conforme definido abaixo), dos prêmios de resgate antecipado facultativo e/ou de amortização antecipada facultativa, dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) e dos demais encargos, relativos às Debêntures em circulação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou por qualquer das demais Sociedades no âmbito de qualquer dos Documentos das Obrigações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham comprovadamente a desembolsar em decorrência da constituição, manutenção, consolidação e/ou excussão das Garantias;
- XIII. "Sociedades" tem o significado previsto na Escritura de Emissão;
- XIV. "Termo de Compromisso" significa o "Termo de Compromisso" celebrado em 19 de junho de 2019 entre a Companhia e o Agente Fiduciário.
- 1.2 A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:
- I. a integral quitação das Obrigações; e
- II. a integral excussão das Quotas Alienadas Fiduciariamente, desde que o Agente Fiduciário tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.
- 1.2.1 Ocorrendo o evento a que se refere a Cláusula 1.2 acima, inciso I, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data de solicitação da Companhia nesse sentido, enviar às Outorgantes comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste



Contrato; e (ii) autorizando as Outorgantes a averbar a liberação da Alienação Fiduciária no contrato social das SPÉs e nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 abaixo.

1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações são as seguintes:

- I. principal: 8.000 (oito mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal"), totalizando, portanto, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Data de Emissão;
- II. data de emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 11 de outubro de 2013 ("Data de Emissão");
- III. prazo e data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 12 (doze) anos contados de 9 de dezembro de 2013 ("Primeira Data de Integralização"), vencendo-se, portanto, em 9 de dezembro de 2025 ("Data de Vencimento");
- IV. taxa de juros: juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"): (a) a partir da Primeira Data de Integralização (inclusive) até 30 de junho de 2017 (exclusive), de 2,29% (dois inteiros e vinte e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos; (b) a partir de 30 de junho de 2017 (inclusive) até 9 de junho de 2021 (exclusive), de 3,05% (três inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos; e (c) a partir de 9 de junho de 2021 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) de 3,05% (três inteiros e cinco centésimos por cento) ou 6,00% (seis por cento) ao ano, conforme aplicável nos termos da Escritura de Emissão, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos;

V. forma de pagamento:

- (a) principal (Valor Nominal): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal de cada uma das Debêntures será amortizado em 57 (cinquenta e sete) parcelas nas seguintes datas:
- (i) a 1ª (primeira) parcela, no valor correspondente a 5,0000% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devida e paga em 15 de dezembro de 2016;
  - (ii) a 2ª (segunda) parcela, no valor correspondente a 12,500% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devida e paga em 30 de junho de 2017;
  - (iii) a 3ª (terceira) parcela, no valor correspondente a 4,1250% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devida em 9 de dezembro de 2019;
  - (iv) 18 (dezoito) parcelas subsequentes, cada uma no valor correspondente a 0,6500% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devidas mensalmente entre 9 de julho de 2021 (inclusive) e 9 de dezembro de 2022 (inclusive), sempre no dia 9 de cada mês;
  - (v) 35 (trinta e cinco) parcelas subsequentes, cada uma no valor correspondente a 0,9750% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devidas mensalmente entre 9 de janeiro de 2023 (inclusive) e 9 de novembro de 2025 (inclusive), sempre no dia 9 de cada mês; e
  - (vi) 57ª (quincuagésima sétima) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devida na Data de Vencimento;
- (b) juros (Remuneração): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga em 9 de junho de 2014, 9 de dezembro de 2014, 9 de junho de 2015, 9 de dezembro de 2015, 9 de junho de 2016, 15 de dezembro de 2016, 9 de junho de 2017, 30 de junho de 2017, 7 de janeiro de 2018, 17 de setembro de 2018, 9 de dezembro de 2018, 9 de junho de 2019, e, a partir de



9 de junho de 2019, em parcelas mensais e consecutivas até a Data de Vencimento;

- VI. prêmio: prêmio, incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento) ou o valor da amortização antecipada (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor da amortização antecipada significa a parcela do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação a ser amortizada, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a percentuais variáveis, sendo o maior correspondente a 1,00% (um por cento), e o menor correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), definido conforme a data do resgate antecipado ou da amortização antecipada, nos termos previstos na Escritura de Emissão;
- VII. encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e
- VIII. local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pelas demais Sociedades, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado ou de amortização antecipada e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; (b) pela Companhia, nos demais casos, por meio do Escriturador ou em sua sede, conforme o caso; ou (c) pelas demais Sociedades, em qualquer caso, por meio do Escriturador ou em sua sede, conforme o caso.

- 1.4 As Outorgantes, que representam a totalidade dos sócios das SPEs, neste ato, (i) aprovam a constituição da Alienação Fiduciária sobre as respectivas Quotas Alienadas Fiduciariamente; (ii) em caso de excussão das Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos previstos neste Contrato, renunciam a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar sua livre e integral excussão, exequibilidade e transferência, estendendo-se tal renúncia, inclusive

e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta, de *tag along*, de *drag along* ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo o contrato social ou qualquer acordo de sócios, existente ou que venha a ser celebrado; e (iii) se obrigam a seguir as determinações relativas ao exercício do direito de voto, nos termos da Cláusula 5 abaixo.

## 2. APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária, as Outorgantes, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a:

- I. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato, entregar ao Agente Fiduciário a cópia:
  - (a) do protocolo para arquivamento da alteração ao contrato social da respectiva SPE a que se refere o inciso II abaixo no registro do comércio competente; e
  - (b) do protocolo para registro deste Contrato no cartório de registro de títulos e documentos a que se refere o inciso III abaixo;
- II. até 26 de setembro de 2018 ou no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato para inclusão de uma nova SPE ou contados da data de qualquer alteração ao respectivo contrato social, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada da alteração ao contrato social da respectiva SPE, devidamente arquivada no registro do comércio competente, contendo a seguinte declaração: *"Nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", celebrado em 11 de setembro de 2018, entre, entre outros, Alphaville Urbanismo S.A., Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A., Planner Corretora de Valores S.A. e a Sociedade, e seus aditamentos, a totalidade das quotas de emissão da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social votante e total, estão alienadas fiduciariamente e sujeitas a restrições de transferência, de oneração e de voto, na forma prevista no contrato acima mencionado. Os sócios renunciam a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral excussão e exequibilidade da alienação fiduciária e transferência das quotas de emissão da Sociedade, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta, de tag along, de drag along ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo este Contrato Social ou qualquer acordo de sócios, existente ou que venha a ser celebrado.";* e



- III. até 17 de setembro de 2018 ou no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário via original deste Contrato registrado ou do respectivo aditamento a este Contrato averbado, conforme o caso, nos cartórios de registro de títulos e documentos das Comarcas das sedes das Partes.
- 2.1.1 As Outorgantes, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a cumprir qualquer outro requerimento legal que venha a ser aplicável e necessário à preservação e/ou ao exercício dos direitos dos Debenturistas e do Agente Fiduciário constituídos neste Contrato.
- 2.2 As Outorgantes e as SPEs, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação de todas as Obrigações, nomeiam o Agente Fiduciário seu procurador, com poderes da cláusula "em causa própria", para, caso não cumpram qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima (e subcláusula), representá-las perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) representá-las na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer dos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos deste Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos.
3. PERCENTUAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
- 3.1 As Outorgantes, de forma solidária, se obrigam a sempre manter, na Alienação Fiduciária, quotas de emissão das SPEs representativas do capital social votante e total das SPEs ("Percentual da Alienação Fiduciária").
- 3.1.1 Para os fins de apuração do Percentual da Alienação Fiduciária, as Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, se obrigam a encaminhar, no 10º (décimo) Dia Útil de cada semestre, ao Agente Fiduciário, declaração, devidamente assinada por seus representantes legais, informando a quantidade de quotas representativas de seu capital social e os respectivos titulares (com a respectiva quantidade de quotas de titularidade de cada um), acompanhada de cópia autenticada do contrato social das SPEs, devidamente atualizados e arquivados no registro do comércio competente.

- 3.1.2 O Percentual da Alienação Fiduciária será apurado pelo Agente Fiduciário com base nos documentos fornecidos nos termos e prazo da Cláusula 3.1.1 acima.
- 3.2 Caso o Agente Fiduciário verifique o descumprimento do Percentual da Alienação Fiduciária:
- I. o Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, às Outorgantes, sobre o não atendimento ao Percentual da Alienação Fiduciária; e
  - II. estará configurado um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da cláusula 6.28.1, inciso VI da Escritura de Emissão.
- 3.3 As Outorgantes, de forma solidária, se obrigam a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, do Agente Fiduciário nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Percentual da Alienação Fiduciária.

#### 4. PERCENTUAL MÍNIMO

- 4.1 As Outorgantes obrigam-se, neste ato, e a Companhia e as outorgantes das demais Garantias obrigaram-se, nos termos dos demais Contratos de Garantia, a manter o Percentual Mínimo (conforme definido abaixo) correspondente a:
- I. 113% (cento e treze por cento) do Saldo Devedor das Debêntures (conforme definido abaixo), exclusivamente com relação aos Trimestres (conforme definido abaixo) correspondentes ao período que se iniciou em 1º de outubro de 2016 e se encerrou em 30 de junho de 2017;
  - II. 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Devedor das Debêntures, exclusivamente com relação aos Trimestres correspondentes ao período que se iniciou em 1º de julho de 2017 e se encerrou em 31 de dezembro de 2017;
  - III. 130% (cento e vinte por cento) do Saldo Devedor das Debêntures, exclusivamente com relação aos Trimestres correspondentes ao período que se iniciou em 1º de janeiro de 2018 e se encerrou em 30 de junho de 2018;
  - IV. 150% (cento e cinquenta por cento) do Saldo Devedor das Debêntures, exclusivamente com relação aos Trimestres correspondentes ao período que se iniciou em 1º de julho de 2018 e se encerrou em 31 de dezembro de 2018;
  - V. 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Devedor das Debêntures, exclusivamente com relação aos Trimestres correspondentes ao período que se iniciou em 31 de dezembro de 2018 e que se encerrará em 30 de junho de 2021; e





VI. 150% (cento e cinquenta por cento) do Saldo Devedor das Debêntures, com relação a todos os demais Trimestres até a integral quitação das Debêntures.

4.1.1 Para os fins deste Contrato:

I. "Data de Apuração" significa o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término de cada Trimestre;

II. "Data de Referência" significa o último Dia Útil de cada Trimestre;

III. "Percentual Mínimo" significa:

(a) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 acima, inciso I, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);

(b) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 acima, incisos II e III, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);

(c) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 acima, inciso IV, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs (conforme definido abaixo); observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão corresponder a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Saldo Devedor das Debêntures; e

(d) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 acima, inciso V acima, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou; e/ou (iii) do Valor do

Estoque das SPEs; observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverá corresponder a, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do Saldo Devedor das Debêntures; e

(e) com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 4.1 acima, inciso VI, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs; observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverá corresponder a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Devedor das Debêntures;

IV. "Saldo Devedor das Debêntures" significa, em cada Data de Referência, o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Referência, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;

V. "Trimestre" significa (a) o período que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de março de cada ano; (b) o período que se inicia em 1º de abril e se encerra em 30 de junho de cada ano; (c) o período que se inicia em 1º de julho e se encerra em 30 de setembro de cada ano; e (d) o período que se inicia em 1º de outubro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano; e

VI. "Valor do Estoque das SPEs" significa o valor das unidades imobiliárias, representadas por matrículas individualizadas, devidamente registradas nos competentes registros de imóveis, conforme calculados e informados por meio de relatório enviado pelas Outorgantes ao Agente Fiduciário.

4.2 O Percentual Mínimo deverá ser apurado pelo Agente Fiduciário em cada Data de Apuração, com base nas informações e documentos (incluindo o relatório previsto na Cláusula 4.1.1 acima, inciso VI) entregues pelas Outorgantes e pelas outorgantes das demais Garantias ao Agente Fiduciário.

4.3 Caso, em qualquer Data de Apuração, o Agente Fiduciário verifique o não atendimento ao Percentual Mínimo:



- I. na respectiva Data de Apuração, o Agente Fiduciário deverá comunicar, imediatamente, por escrito, a Companhia sobre o não atendimento ao Percentual Mínimo;
  - II. a Companhia deverá complementar o Percentual Mínimo nos termos e prazo previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, sujeito a todas as disposições ali previstas; e
  - III. o não atendimento ao Percentual Mínimo nos termos e prazo a que se refere o inciso II acima configurará Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), para os fins da Escritura de Emissão.
- 4.4 As Outorgantes se obrigam a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, do Agente Fiduciário nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Percentual Mínimo.

5. EXERCÍCIO DOS DIREITOS INERENTES ÀS QUOTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE

- 5.1 Observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, as Outorgantes poderão, com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente, exercer ou deixar de exercer todos e quaisquer direitos, inclusive de voto, previstos em lei e nos contratos sociais das SPEs, exceto com relação às seguintes matérias, caso em que o exercício, pelas Outorgantes, do direito de voto referente a quaisquer quotas de emissão de qualquer das SPEs de sua titularidade, quanto a tais matérias, estará sujeito, sob pena de nulidade e ineficácia de tais votos, à autorização prévia e por escrito do Agente Fiduciário:
- I. qualquer alteração nas características das quotas de emissão de qualquer das SPEs;
  - II. criação de nova espécie ou classe de quotas de emissão de qualquer das SPEs;
  - III. fusão, incorporação, cisão, transformação em outro tipo societário, ou qualquer outra operação similar envolvendo qualquer das SPEs;
  - IV. redução do capital de qualquer das SPEs, exceto se, cumulativamente: (a) não estiver em curso (i) qualquer inadimplemento, por qualquer das Sociedades, de qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos das Obrigações; e/ou (ii) qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) o Percentual Mínimo permanecer atendido; e (c) a redução de capital de cada uma das SPEs for em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$5.000.000,00

(cinco milhões de reais) em um período de 360 (trezentos e sessenta) dias;

- V. extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial de qualquer das SPEs;
  - VI. outorga de opção de compra de quotas de emissão de qualquer das SPEs;
  - VII. desdobramento ou grupamento de quaisquer quotas de emissão de qualquer das SPEs;
  - VIII. conversão de quaisquer quotas de emissão de qualquer das SPEs em qualquer outro tipo de valor mobiliário; ou
  - IX. qualquer alteração ao contrato social de qualquer das SPEs com relação às matérias indicadas acima.
- 5.2 Na ocorrência e enquanto estiver em curso (i) qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das demais Sociedades, de qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos das Obrigações; e/ou (ii) qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), o exercício, pelas Outorgantes, do direito de voto referente a quaisquer quotas de emissão das SPEs de sua titularidade, quanto a quaisquer matérias, estará sujeito, sob pena de nulidade e ineficácia de tais votos, à autorização prévia e por escrito dos Debenturistas.
- 5.3 Para os fins das Cláusulas 5.1 e 5.2 acima:
- I. as Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, se obrigam a enviar comunicação escrita ao Agente Fiduciário, informando-o (a) da intenção de deliberar sobre o respectivo evento societário; (b) se for o caso, de quando ocorrerá a convocação para a deliberação de tal evento; e (c) solicitando o consentimento formal dos Debenturistas para exercer o direito de voto no evento societário a que a notificação se referir;
  - II. em ocorrendo a convocação do respectivo evento societário, as Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, se obrigam a, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de convocação de tal evento societário, enviar comunicação escrita ao Agente Fiduciário, informando-o de tal convocação e solicitando o consentimento formal dos Debenturistas para exercer o direito de voto no evento societário a que a notificação se referir; e
  - III. desde que tenha recebido a notificação no prazo a que se refere o inciso II acima, o Agente Fiduciário, de acordo com as orientações da assembleia geral de Debenturistas, deverá responder por escrito às Outorgantes e às SPEs até o Dia Útil imediatamente anterior à data



do respectivo evento societário, observado, entretanto, que a falta de manifestação, por escrito, do Agente Fiduciário, implicará a proibição das Outorgantes de exercer o direito de voto nos termos das Cláusulas 5.1 e 5.2 acima.

5.4 Em decorrência do disposto nesta Cláusula 5, as Outorgantes (por representante legal constituído e aceito nos termos da legislação aplicável e do contrato social das SPEs), de forma solidária, se obrigam a comparecer aos eventos societários das SPEs (*i.e.*, reuniões prévias, deliberações de sócios, reuniões de conselho de administração, reuniões de diretoria, conforme aplicável) e, se assim autorizadas de acordo com o disposto nesta Cláusula 5, exercer seu direito de voto.

5.5 Os Dividendos estão sujeitos à Alienação Fiduciária, observado que:

- I. desde que não esteja em curso um Evento de Inadimplemento, nos termos da Escritura de Emissão, os Dividendos serão liberados, podendo ser distribuídos livremente para as Outorgantes; ou
- II. caso esteja em curso um Evento de Inadimplemento, nos termos da Escritura de Emissão:
  - (a) enquanto tal Evento de Inadimplemento não tiver acarretado o vencimento antecipado (automático ou não) das Obrigações, as Outorgantes e as SPEs se obrigam a não efetuar qualquer distribuição ou pagamento de Dividendos; ou
  - (b) caso tal Evento de Inadimplemento acarrete o vencimento antecipado (automático ou não) das Obrigações, será aplicável o disposto na Cláusula 6.2 abaixo.

## 6. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

6.1 Na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações ou do vencimento das Obrigações na Data de Vencimento sem os respectivos pagamentos nos prazos previstos na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, nos termos autorizados pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas convocada especialmente para esse fim, nos termos da Escritura de Emissão, deverá, de boa-fé, pelo preço e nas condições que os Debenturistas entenderem apropriados, no todo ou em parte, pública ou particularmente, judicialmente ou extrajudicialmente, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, excutir as Quotas Alienadas Fiduciariamente, no todo ou em parte, até o integral pagamento das Obrigações, podendo, inclusive, conferir opção ou opções de compra sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente. Para tanto, o Agente Fiduciário e os Debenturistas ficam autorizados, pelas Outorgantes, em caráter irrevogável e irretratável, a alienar, ceder, vender ou



transferir as Quotas Alienadas Fiduciariamente, utilizando o produto obtido na amortização ou, se possível, quitação, das Obrigações devidas e não pagas, e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a alienação, cessão, venda ou transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente, ou incidentes sobre o pagamento aos Debenturistas do montante de seus créditos, entregando, ao final, às Outorgantes, o valor que porventura sobejar, ficando o Agente Fiduciário e os Debenturistas, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, autorizados, na qualidade de mandatários das Outorgantes, a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, inclusive firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, recolher tributos, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente, sendo-lhes conferidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicium*" e "*ad negotia*", incluindo, ainda, conforme aplicável, os previstos no artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

- 6.2 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 6, inclusive a título de Dividendos pagos às Quotas Alienadas Fiduciariamente a partir da data do vencimento antecipado das Obrigações ou do vencimento das Obrigações na Data de Vencimento sem os respectivos pagamentos previstos na Escritura de Emissão, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das Obrigações. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 6 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou por qualquer das demais Sociedades nos termos dos Documentos das Obrigações (incluindo as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as Obrigações; (iii) saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures em circulação; e (iv) remuneração devida ao Agente Fiduciário. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações enquanto não forem pagas, declarando a Companhia, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.





- 6.3 As Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 6, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução das Quotas Alienadas Fiduciariamente.
- 6.4 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Alienação Fiduciária com as demais Garantias, podendo o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, de forma simultânea ou não, em qualquer ordem, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações.
- 6.5 Cada uma das Outorgante, desde já, concorda e reconhece que, ocorrendo a excussão da Alienação Fiduciária, (i) não terá qualquer direito de reaver dos Debenturistas e/ou do(s) adquirente(s) das Quotas Alienadas Fiduciariamente, qualquer valor pago a título de pagamento de qualquer parcela das Obrigações com os valores decorrentes da excussão das Quotas Alienadas Fiduciariamente, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações; e (ii) a ausência de sub-rogação não implica enriquecimento sem causa dos Debenturistas e/ou do(s) adquirente(s) das Ações Alienadas Fiduciariamente, haja vista que (a) em caso de excussão da Alienação Fiduciária, a não sub-rogação representará um aumento equivalente e proporcional no valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente; e (b) o valor residual de venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente será restituído às Outorgantes após a integral quitação das Obrigações.

## 7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS OUTORGANTES E DAS SPEs

- 7.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações ou em lei, as Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, se obrigam a:
- I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações; e (b) o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações;
  - II. manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
  - III. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, qualquer das Quotas Alienadas Fiduciariamente, este Contrato, qualquer dos demais Documentos das Obrigações e/ou o integral e pontual pagamento das Obrigações,



bem como informar o Agente Fiduciário, por escrito, sobre qualquer evento a que se refere este inciso, não garantindo, no entanto, o resultado favorável na demanda;

- IV. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente às Quotas Alienadas Fiduciariamente, mantendo-as em dia com todos os tributos incidentes, seja em virtude de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes, exibindo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, quando solicitados previamente por escrito pelo Agente Fiduciário, os comprovantes de cada pagamento;
- V. tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos dos Documentos das Obrigações;
- VI. prestar e/ou enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários ao controle do Percentual da Alienação Fiduciária e do Percentual Mínimo, ficando autorizado desde já o Depositário, independentemente de anuência ou consulta prévia à Companhia, a prestar ao Agente Fiduciário as informações a que se refere este inciso;
- VII. na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações ou do vencimento das Obrigações na Data de Vencimento sem os respectivos pagamentos, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Alienação Fiduciária, conforme estabelecido neste Contrato;
- VIII. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato, em qualquer dos demais Documentos das Obrigações ou na legislação aplicável;
- IX. não rescindir, distratar, aditar, ou de qualquer forma alterar os Acordos de Parceria, exceto pelos aditamentos que alterem disposições do Acordo de Parceria para (a) prorrogação de prazo de aprovação, licenciamento, registro ou lançamento de fases relacionadas ao projeto; (b) redefinição de escopo de obras complementares ajustada entre as Partes ou exigidos por órgãos públicos; (c) cancelamento de fases futuras; (d) doação de área institucional; (e) retenção de repasse de recebíveis para pagamento de dívida contraída pelo respectivo parceiro; (f) acerto de contas entre as Partes; (g) formalização de possíveis ações judiciais identificadas



na *due diligence* realizada pela Companhia referente ao projeto e providências para regularização; (h) formalização de custas extraordinárias; (i) formalização de possíveis acordos judiciais; (j) reversão de distratos de instrumentos de compra e venda de unidades dos respectivos projetos por meio de recompras ou outra operação definida pela Alphaville; desde que as alterações mencionadas acima (a) não prejudiquem a Alienação Fiduciária; e (b) o Percentual Mínimo continue sendo atendido;

- X. com relação a qualquer das Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) (exceto pela Alienação Fiduciária), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
- XI. caso o Acordo de Parceria do qual a SPE é parte contenha disposição que (i) exija a autorização prévia do parceiro para alteração do quadro societário da respectiva SPE; (ii) considere a alteração do quadro societário da respectiva SPE como hipótese de vencimento antecipado ou evento de inadimplemento do Acordo de Parceria; (iii) permita a sub-rogação da posição da SPE no repespectivo Acordo de Parceria; e/ou (iv) conceda qualquer direito ao parceiro que possa prejudicar e/ou afetar a livre e integral excussão e exequibilidade da Alienação Fiduciária e/ou a transferência das quotas de emissão das respectivas SPEs, incluindo sem qualquer limitação, quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta, de *tag along*, de *drag along*, opção de compra ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Restrição para Alienação Fiduciária"), anteriormente à inclusão, na Alienação Fiduciária, de quotas de emissão da respectiva SPE, entregar ao Agente Fiduciário comprovação de que os parceiros anuíram com os termos da notificação prevista Anexo III a este Contrato;

XII. caso o Acordo de Parceria do qual a SPE é parte não contenha qualquer Restrição para Alienação Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de celebração deste Contrato ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário comprovação de que os parceiros anuíram com os termos da notificação prevista Anexo III a este Contrato.

8. DECLARAÇÕES DAS OUTORGANTES E DAS SPES

8.1 As Outorgantes e as SPES, de forma solidária, neste ato, declaram que:

- I. são, cada uma, sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações ou sociedade empresária limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- II. estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais das Outorgantes e das SPES que assinam este Contrato e os demais Documentos das Obrigações, conforme aplicável, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome das Outorgantes e das SPES, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. este Contrato, os demais Documentos das Obrigações, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes das Outorgantes e das SPES, conforme aplicável, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o estatuto social ou o contrato social, conforme aplicável, das Outorgantes e/ou de qualquer das SPES; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual as Outorgantes e/ou qualquer das SPES seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual as Outorgantes e/ou



qualquer das SPEs seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo das Outorgantes e/ou de qualquer das SPEs, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que as Outorgantes e/ou qualquer das SPEs e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Outorgantes e/ou qualquer das SPEs e/ou qualquer de seus ativos;

- VI. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações, conforme aplicável, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- VII. inexistente, no seu melhor conhecimento, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa, razoavelmente, causar um Efeito Adverso Relevante; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e/ou qualquer dos demais Documentos das Obrigações;
- VIII. o valor do capital social das SPEs, totalmente subscrito e integralizado, é aquele descrito no Anexo I a este Contrato, e não existem quaisquer opções, direitos de preferência ou quaisquer outros direitos de emissão ou subscrição de quotas ou de valores mobiliários conversíveis em quotas de emissão de qualquer das SPEs;
- IX. as Outorgantes são as únicas e legítimas titulares, beneficiárias e possuidoras das Quotas Alienadas Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária), não existindo qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária e/ou qualquer das Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- X. as SPES são as legítimas beneficiárias dos Acordos de Parceria e são titulares da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes de tais Acordos de Parceria e dos Instrumentos de Compra e Venda, na proporção prevista nos Acordos de Parceria.



incluindo todos os direitos e acréscimos relacionados, seja a que título for, inclusive a título de valores de venda, partilhas resultantes de permuta física, encargos moratórios, multas e indenizações;

- XI. as Outorgantes possuem todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar fiduciariamente as Quotas Alienadas Fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Contrato;
  - XII. mediante a anotação e os registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;
  - XIII. mediante a anotação e os registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente;
  - XIV. exceto pelas formalidades previstas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações, conforme aplicável, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações, conforme aplicável; e
  - XV. todos os poderes outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.
- 8.2 As Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, em caráter irrevogável e irretratável, se obrigam a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 8.1 acima.
- 8.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2 acima, as Outorgantes e as SPEs obrigam-se a notificar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar(em) conhecimento, o Agente Fiduciário caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 8.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.



9. COMUNICAÇÕES

9.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para as Outorgantes e as SPEs, observado o disposto na Cláusula 0 abaixo:

Alphaville Urbanismo S.A.  
Avenida Doutora Ruth Cardoso 8501, 3º andar  
05425-070 São Paulo, SP  
At.: Sr. Guilherme de Puppi e Silva  
Telefone: (11) 3030-5100  
Correio Eletrônico: gpuppi@alphaville.com.br

II. para o Agente Fiduciário:

Planner Corretora de Valores S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima 3900, 10º andar  
04538-132 São Paulo, SP  
At.: Srs. Maria Cristina Martins Cruz / Emilio Alvarez  
Prieto Neto / Rafael Ciro Pereira Covre / Danielle Fernandes Paolucci  
Mendes  
Telefone: (11) 3014-6009 / (11) 3014-6008 / (11) 3014-6011  
Correio Eletrônico: [mccruz@planner.com.br](mailto:mccruz@planner.com.br) / [eneto@planner.com.br](mailto:eneto@planner.com.br) /  
[rcovre@planner.com.br](mailto:rcovre@planner.com.br) / [dmendes@planner.com.br](mailto:dmendes@planner.com.br)

9.2 Cada uma das Outorgantes e cada uma das SPEs, neste ato, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação das Obrigações, nomeia e constitui a Companhia sua procuradora, com poderes para receber, em seu nome, citações e intimações, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais, assim como comunicações em geral, sendo que cada uma das Outorgantes e cada uma das SPEs reconhece, desde já, que citações, intimações e comunicações realizadas na pessoa de sua procuradora ora constituída serão válidas para todos os fins e efeitos da lei brasileira.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1 Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.
- 10.2 Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos das Obrigações, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.
- 10.3 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 10.4 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 10.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 10.6 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 10.7 As Outorgantes e as SPEs, de forma solidária, se obrigam, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 10.8 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido por qualquer das Outorgantes e/ou por qualquer das SPEs no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade das Outorgantes e/ou das SPEs, conforme o caso, não cabendo ao Agente Fiduciário qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 10.9 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção, excussão e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral das Outorgantes e das SPEs,



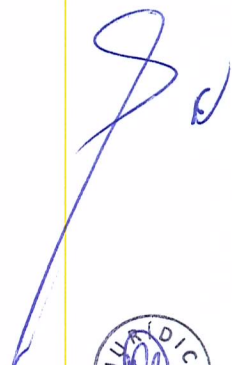


devendo ser reembolsado ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada de cópia dos respectivos comprovantes.

- 10.10 Qualquer importância devida ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações, vedada qualquer forma de compensação por parte da Companhia e/ou de qualquer das demais Outorgantes.
- 10.11 As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 10.12 Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil.
- 10.13 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, o Agente Fiduciário e os Debenturistas terão todos os benefícios e proteções que lhe foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações.
- 10.14 As Outorgantes, neste ato, entregam ao Agente Fiduciário:
- I. com relação à Companhia, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 7799.03F2.C023.DFD0, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 16 de agosto de 2018, com validade até 12 de fevereiro de 2019; e
  - II. com relação à Alphaville Empreendimentos, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 60C1.F590.66D9.F303, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 10 de setembro de 2018, com validade até 9 de março de 2019.

## 11. LEI DE REGÊNCIA

- 11.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

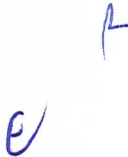
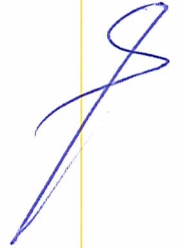


12. FORO

12.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

(Anexos seguem nas páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DAS SPES

SPE	Capital Social Total, Subscrito e Integralizado	Valor Nominal de cada Quota	Quantidade Total de Quotas	Quantidade de Quotas de Titularidade das Outorgantes	
				Alphaville Urbanismo S.A.	Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A.
Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$12.550.999,00	R\$1,00	12.550.999	12.550.998	1
Terras Alphaville Vitória da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$29.739.899,00	R\$1,00	29.739.899	29.739.898	1
Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda.	R\$2.613.332,00	R\$1,00	2.613.332	2.613.331	1
Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda.	R\$811.376,00	R\$1,00	811.376	811.375	1
Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$83.199,00	R\$1,00	83.199	83.198	1
Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$33.819.490,00	R\$1,00	33.819.490	33.819.489	1
Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$34.015.899,00	R\$1,00	34.015.899	34.015.898	1
Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda.	R\$36.500,00	R\$1,00	36.500	36.499	1
Terras Alphaville Montes Claros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$1.000,00	R\$1,00	1.000	999	1
Alphaville Guarajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$1.000,00	R\$1,00	1.000	999	1
Terras Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$1.000,00	R\$1,00	1.000	999	1
Alphaville Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$1.000,00	R\$1,00	1.000	999	1

As disposições previstas nesta notificação se sobrepõem a qualquer disposição prevista no Contrato e/ou qualquer notificação enviada anteriormente.

Esta notificação e as disposições nela contidas são feitas a V.Sas. em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser alteradas, suplementadas ou canceladas, no todo ou em parte, por qualquer motivo, sem o consentimento prévio e por escrito do Agente Fiduciário.

Atenciosamente,

*(SPE)*

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

De acordo:

*(Parceiro)*

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF:

\* \* \* \* \*





Q

2

+

