

- j. não cumprimento de qualquer decisão final e irrecorrível contra os Devedores e/ou contra os Avalistas em valor unitário ou agregado superior a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais);
- k. alterações na estrutura societária dos Devedores, sem expressa anuência da Emissora, quando aplicável, como, por exemplo, redução do capital social, transferência do controle societário direto ou indireto a terceiro, incorporação, fusão, cisão ou transferência de ativos para outra sociedade que importe em redução na capacidade dos Devedores de cumprir as obrigações assumidas;
- l. pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelos Devedores e/ou pelos Avalistas, quando aplicável;
- m. extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência dos Devedores e/ou dos Avalistas, quando aplicável;
- n. morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência dos Avalistas pessoa física, sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento, os Devedores indiquem outro avalista com a mesma capacidade creditícia, o qual deve ser aprovado pela Emissora em até 5 (cinco) dias úteis da apresentação pelos Devedores. Em caso de não aprovação do novo avalista pela Emissora, dentro do prazo ora previsto, será caracterizado o Vencimento Antecipado;
- o. constituição de qualquer Ônus, conforme definido nas CCBs, sobre ativo(s) dos Devedores, exceto se previamente autorizado pela Emissora, em especial sobre os ativos objeto das Garantias constituídas nos termos dos Documentos da Operação;
- p. paralisação da execução das obras do Empreendimento, quer seja por embargo das obras, falta de licenças ou qualquer outro evento, por prazo superior a 30 (trinta) dias, desde que, após

a formalização da presente Emissão, os investidores titulares do CRI deliberem em favor do Vencimento Antecipado em razão da paralização da obra;

q. não conclusão, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Emissão, da obra referente aos Empreendimentos, com respectiva emissão do Certificado de conclusão de Obras (habite-se) ou o Termo de Vistoria de Obra (TVO) expedido pelas Prefeituras Municipais relativo ao Empreendimento, confirmando a execução e finalização de todas as obras relativas à implantação do Empreendimento, bem como devendo os Devedores, no mesmo prazo, apresentarem certidão atualizada das matrículas de cada um dos Empreendimentos constando a averbação da conclusão das obras e a especificação dos condomínios a que se referem cada um dos Empreendimentos;

r. com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em qualquer hipótese de rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (conforme definido nas CCBs) (exceto pelas garantias reais previstas nos Documentos da Operação), ou permissão 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;

s. com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em qualquer hipótese de desapropriação (total ou parcial), sinistro (total ou parcial), ou turbação ou esbulho não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de ocorrência do evento ou, no caso específico das Garantias constituídas em relação aos Créditos Fiduciários, não sejam adotadas os "Procedimentos de Substituição" nos prazos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária;

t. ocorrência de (a) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas dos Devedores e/ou de qualquer dos Avalistas; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade dos Devedores, e/ou dos Avalistas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos das CCBs e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

u. constatação de indícios de quaisquer ilícitos por parte dos Devedores, de qualquer dos Avalistas, de qualquer de suas afiliadas e/ou de qualquer de seus conselheiros, diretores, executivos, empregados ou pessoas agindo em seu nome, previstos na Legislação Anticorrupção (conforme definido nas CCBs) e/ou na Lei de Lavagem de Dinheiro (conforme definido nas CCBs);

v. caso quaisquer das garantias que venham a ser previstas não sejam devidamente registradas e/ou formalizadas nos prazos estabelecidos nos respectivos contratos de garantia;

w. caso não haja o reforço de quaisquer das garantias e/ou caso haja inadimplemento em quaisquer dos contratos de garantias, nos termos e nas hipóteses previstas nos contratos de garantias, conforme aplicável e

x. caso caracterizado qualquer evento de Coobrigação, Recompra Compulsória e/ou Multa Indenizatória relativamente aos Créditos Imobiliários Vendas por qualquer razão, conforme disposições estabelecidas no Contrato de Cessão Vendas e nos demais Documentos da Operação.

3.9. Com relação aos Créditos Imobiliários Vendas, os mesmos estão sujeitos à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas caso ocorram qualquer das hipóteses descritas no item 3.8 acima, assim como nas hipóteses abaixo:

a. caso qualquer dos Créditos Imobiliários Vendas venha a ser reclamado por terceiros que se considerem credores ou titulares de direitos dos referidos Créditos Imobiliários Vendas e desde que haja: (i) decisão liminar ou cautelar declarando a ilegitimidade dos Créditos

Imobiliários Vendas ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas, que não seja cassada em até 30 (trinta) dias a contar do decurso do prazo de contestação; (ii) processo que discuta a legitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas em face da Cedente Vendas e estes não tenham apresentado defesa tempestivamente; (iii) haja decisão declarando a ilegitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas; ou (iv) independentemente das situações aqui previstas, qualquer processo que discuta a legitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas que não tenha sido extinto em até 120 (cento e vinte) dias após o decurso do prazo para contestação;

b. caso (a) seja expedida qualquer ordem judicial determinando a penhora ou arresto dos Empreendimentos, ou caso recaia quaisquer ônus ou gravames sobre os Empreendimentos, ou ainda, no âmbito de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, os Empreendimentos sejam levados a leilão ou seja objeto de arrematação ou adjudicação por quaisquer credores ou terceiros, observado o prazo de cura de até 90 (noventa) dias contados da data em que ocorrer quaisquer dos eventos descritos neste dispositivo e, cumulativamente, (b) qualquer dos Devedores Vendas deixem de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários Vendas em decorrência das situações ora descritas, independentemente do decurso do prazo de cura ora mencionado, os Devedores e a Cedente Vendas estarão obrigados a realizar a imediata Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas;

c. caso os Devedores Vendas não realizem os pagamentos dos Créditos Imobiliários Vendas comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações da Cedente Vendas;

d. caso a Cedente Vendas não cumpra com os "Procedimentos de Substituição" previstos na Cláusula 9 do Contrato de Cessão Vendas;

e. caso o INCC/RJ ou IGPM, sejam extintos ou inaplicáveis, sem que haja substituição por outro índice oficial, e não haja aceitação de um indexador comum entre a Cedente Vendas, os Devedores Vendas e os titulares do CRI reunidos em assembleia; e

f. caso haja o Vencimento Antecipado das CCBs e/ou dos Créditos Imobiliários CCB por qualquer razão, conforme disposições estabelecidas nas CCBs, no Contrato de Cessão CCB e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI em 2 (duas) Série(s), que integram a 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

	CRI Sênior	CRI Subordinado
a) N° da série	16ª	17ª
b) Data de Emissão	20/09/2018	20/09/2018
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R\$ 20.170.935,74	R\$ 2.092.645,93
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 25.025,97486352	R\$ 25.212,60156627
f) Carência	Não	Não
g) Prazo	120 meses	120 meses
h) Início de pagamento da Amortização	20/10/2018	20/10/2018
i) Início de pagamento da Remuneração	20/10/2018	20/10/2018
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal	Mensal
m) Vencimento Final	20/09/2028	20/09/2028
n) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural	Nominativa escritural

o) Periodicidade e Índice de Atualização	Mensal pelo IGPM	Mensal pelo IGPM
p) Remuneração	10,5% ao ano [base 360 dias]	12,68% ao ano [base 360 dias]

4.1.1. Quantidade de CRI

Será(ão) emitido(s) 806 (oitocentos e seis) CRI Sênior e 83 (oitenta e três) CRI Subordinado no âmbito da Oferta.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. Os CRI Sênior, que correspondem à 16ª Série da 2ª Emissão, terão valor total de R\$ 20.170.935,74 (vinte milhões cento e setenta mil novecentos e trinta e cinco reais e setenta e quatro centavos), na Data de Emissão; e os CRI Subordinado, que correspondem à 17ª Série da 2ª Emissão, terão valor total de R\$ 2.092.645,93 (dois milhões noventa e dois mil seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e três centavos), na Data de Emissão. O valor global da Emissão, incluindo as duas séries é de R\$ 22.263.581,67 (vinte e dois milhões duzentos e sessenta e três mil quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e sete centavos).

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior é de R\$ 25.025,97486352 (vinte e cinco mil vinte e cinco reais e noventa e sete milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e dois centésimos de milionésimo) e dos CRI Subordinados é de R\$ 25.212,60156627 (vinte e cinco mil duzentos e doze reais e sessenta milhões, cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e vinte e sete centésimos de milionésimo), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação mensal do IGPM, na Data de Atualização, conforme abaixo definida, com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação da Remuneração, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IGPM calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI_n = Número Índice do IGPM referente a 2 meses anteriores à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 20 de outubro de 2018, o NI_n será o número índice referente ao mês de agosto de 2018, divulgado em setembro de 2018.

NI₀ = Número Índice do IGPM referente a 3 meses anteriores à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 20 de outubro de 2018, o NI₀ será o número índice referente ao mês de julho de 2018, divulgado em agosto de 2018, sendo que caso C seja inferior a 1 (um), será considerado 1 (um);

Observações:

(i) A Atualização Monetária se dará em bases mensais de acordo com a variação acumulada do IGPM, sendo a primeira Data de Atualização em 20/10/2018 (“Data de Atualização”).

(ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas com todas as casas decimais.

4.1.3.2.1. Na hipótese de o IGPM do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado a última variação disponível do IGPM.

4.1.3.2.2. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do índice acima previsto, este será substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é o dia 20/09/2018 (“Data de Emissão”). O local de emissão é a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

4.1.5. Forma

Os CRI Sênior e Subordinados serão emitidos da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI Sênior e Subordinados será comprovada pelo extrato expedido pela B3 em nome do titular de CRI Sênior e Subordinados quando esses títulos estiverem depositados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI Sênior e Subordinado o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando esses títulos estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) Os CRI Sênior serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva atualização monetária e da remuneração, ambos calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto na Cláusula 4.1.3 acima (“Preço de Subscrição”). Os CRI Subordinados serão objeto de dação em pagamento, para a Cedente Vendas, conforme previsto no Contrato de Cessão Vendas, como parte do pagamento do Valor da Cessão.

(ii) Os CRI Sênior serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/2013. Os CRI Subordinados serão objeto de colocação privada, e

serão entregues, a Cedente Vendas, como forma de pagamento de parte do Valor da Cessão sendo que não haverá participação de instituição integrante do sistema de distribuição ou esforço de venda perante investidores.

(iii) A integralização dos CRI Sênior será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.7. Vencimento

A Data de Vencimento Final dos CRI Sênior e Subordinado é 20/09/2028 (“Data de Vencimento”).

4.1.8. Remuneração

A remuneração dos CRI Sênior e Subordinado (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão de acordo com a Cláusula 4.1.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fj - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.3.2;

Fj = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$Fj = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n^{\circ} \text{ meses} \times 30}{360}} \right]^{\frac{dep}{det}} \right\}, \text{ onde:}$$

$i = 10,5000$ para os CRI Sênior e $12,6800$ para os CRI Subordinados;

n° meses = Número de meses inteiro entre a Data de Emissão ou a Data do Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração e a data de cálculo;

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última data de pagamento da Remuneração e a próxima data de pagamento da Remuneração.

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo III deste Termo.

4.1.9 Amortização

4.1.9.1. O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais a partir de 20/10/2018 (inclusive), sendo a amortização paga conforme o Anexo III ao presente Termo.

4.1.9.2. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM_i = valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

TA_i = i -ésima taxa de amortização, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário antes da amortização a que se refere, atualizado, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo III ao presente Termo.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização para os CRI Sênior e para os CRI Subordinados encontram-se descritos no Anexo III deste Termo.

4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado conforme o Anexo III ao presente Termo ("Data de Pagamento da Remuneração").

4.1.11. Multa e Encargos Moratórios

Caso ocorra impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI Sênior e não sanados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.1.12. Subordinação dos CRI Subordinados:

O pagamento das obrigações relativas à amortização e juros relativos à série de CRI Subordinado somente será realizado após o pagamento integral das obrigações relativas à amortização e juros da série de CRI Sênior, conforme previsto na cláusula 4.1.13 abaixo. Além da subordinação, todos os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI Subordinados somente poderão ser exercidos caso não esteja em curso um evento de inadimplemento, assim entendido como qualquer hipótese em que os Devedores, a Cedente Vendas, os Devedores Vendas e/ou os Avalistas estiverem inadimplentes com qualquer obrigação estabelecida nos termos dos

Documentos da Operação. Constatado algum evento de inadimplemento, ficarão automaticamente suspensos os direitos dos titulares dos CRI Subordinados, em especial com relação à percepção de remuneração e a participação e deliberação de assuntos relativos à Emissão de CRI.

4.1.13. Ordem de Pagamentos: mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à ordem abaixo (“Ordem de Pagamentos”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Emissão e demais despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Pagamento dos juros, referentes aos CRI Sênior, vincendo(s) no respectivo mês do pagamento;
- (iii) Pagamento do principal dos CRI Sênior, relativo ao respectivo mês do pagamento;
- (iv) Pagamento aos CRI Sênior de eventual Amortização Extraordinária dos CRI, conforme Cláusula XV do presente Termo;
- (v) Pagamento dos juros, referentes aos CRI Subordinado, vincendo(s) no respectivo mês de pagamento, ou a sua incorporação ao principal na referida data;
- (vi) Pagamento do principal dos CRI Subordinado, relativo ao respectivo mês do pagamento;
- (vii) Pagamento de eventual Amortização Extraordinária dos CRI Subordinado, conforme Cláusula XV do presente Termo.

4.1.14. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela

2
ll