

Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

4.1.15. Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI Sênior e Subordinados serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, considerando que os CRI Sênior e Subordinados estejam custodiados eletronicamente na B3.

4.1.16. Regime Fiduciário

É instituído pela Emissora o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.17. Garantias

Serão constituídas as seguintes garantias em favor dos CRI Sênior e Subordinados:

- (i) Coobrigação dos Devedores e da Cedente Vendas em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas;
- (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- (iii) Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados;
- (iv) Hipoteca outorgada pelo Devedor SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca;
- (v) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pelos sócios dos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vi) Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (vii) Reserva de liquidez no valor de R\$ 616.106,90 (seiscentos e dezesseis mil cento e seis reais e noventa centavos), outorgada pelos Devedores e pela Cedente Vendas à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;

- (viii) Aval prestado pelos Avalistas à Emissora, estabelecida por meio das CCBs e no Contrato de Cessão Vendas; e
- (ix) Suspensão de todos os direitos e prerrogativas dos CRIs Subordinados, inclusive no que se refere ao pagamento de principal, juros e remunerações nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização.

Os CRI Sênior e Subordinados não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.1.18. Destinação dos Recursos

4.1.18.1. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Vendas.

4.1.18.2. Na forma prevista no Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão Vendas, tais recursos ficarão indisponíveis aos Devedores e à Cedente Vendas até cumprimento integral das Condições Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados na seguinte ordem:

- (a) quitar as Despesas da Emissão;
- (b) quitar qualquer valor devido pelos Devedores ou pela Cedente Vendas para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e
- (c) quitar a parte do Valor da Cessão que cabe à Cedente Vendas, proporcionalmente ao valor dos Créditos Imobiliários Vendas.

4.1.18.3. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue aos Devedores para o fim exclusivo de execução das obras dos Empreendimentos.

4.1.18.4. O saldo do Valor da Cessão que for entregue aos Devedores será disponibilizado a estes conforme haja a comprovação da evolução das obras dos Empreendimentos, mediante verificação de cronograma físico-financeiro e conforme mecanismos previstos nas CCBs, no Contrato de Cessão CCB, sendo certo que a primeira parcela corresponderá a todo o saldo de



obras já executado pelos Devedores quando da liquidação financeira, comprovado mediante apresentação de laudo de medição de obra, na forma prevista nas CCBs, limitado ao valor previsto no Contrato de Cessão CCB.

4.1.19. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

(i) As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de destituição da Emissora e possível liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI Sênior, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido o valor dos Créditos Imobiliários a tempo do pagamento dos CRI.

(ii) A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) dias úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI Sênior de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

(iii) Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleias Gerais de titulares de CRI Sênior para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado em até 4 (quatro) Dias Úteis posteriores à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

(iv) Na Assembleia Geral referida no item acima, os titulares de CRI Sênior deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos titulares de CRI Sênior: (1) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (2) em caso de não liquidação, a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; e (3) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado;

(v) Na Assembleia Geral ora referida, serão observados os quóruns para instalação e deliberação conforme disposto na Cláusula Décima, abaixo.

(vi) Caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar a liquidação do Patrimônio Separado; e

(vii) A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI Sênior), na qualidade de representante dos titulares de CRI Sênior, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI Sênior), conforme deliberação dos titulares de CRI Sênior: (a) administrar o Crédito Imobiliário e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b)

esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Crédito Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI Sênior na proporção de CRI Sênior detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos titulares de CRI Sênior, na proporção de CRI Sênior detidos.

4.1.20. Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos jornais Monitor Mercantil e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.21. Investidores não Qualificados

Poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor possibilidade de aquisição dos CRI por investidor não qualificado, desde que atendidas as regras estabelecidas no artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004.

4.1.22. Classificação de Risco

Conforme faculdade estabelecida no parágrafo 6º, do artigo 7º, da Instrução CVM 414, a Emissora não estará obrigada a contratar a atualização de relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI Sênior serão depositados para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação no mercado secundário através do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 e os CRI depositado eletronicamente na B3, sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

5.1.1 Os CRI Subordinado serão objeto de colocação privada que será registrada em nome do titular na B3 para liquidação de eventos financeiros.

5.2. Os CRI Sênior da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo ser registrada perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) para fins da composição de base de dados nos termos da diretriz anexa à Deliberação ANBIMA nº 02 de 06 de outubro de 2014, conforme alterada pela Deliberação ANBIMA nº 05 de 30 de julho de 2015.

5.2.1. A Emissão dos CRI Sênior é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/2013.

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI Sênior da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

5.2.3. Os CRI Sênior serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI Sênior não foi registrada na CVM e na AMBIMA; e
- b) os CRI Sênior ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

5.2.4. O investidor deverá declarar, ainda, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e a perfil do seu risco.

5.3. A distribuição pública dos CRI Sênior será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

5.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

5.3.2. Caso a oferta pública dos CRI Sênior não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 5.3.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento, não podendo ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses a contar do início da Oferta.

5.4. Os CRI Sênior da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI Sênior pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o disposto na Cláusula 5.4.1 abaixo.

5.5. Durante a vigência da Emissão os CRI Subordinados não poderão ser alienados e/ou onerados sob qualquer forma.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as garantias a esta Emissão de CRI, inclusive os Créditos Fiduciários, Conta Empreendimento 1, Conta Empreendimento 2 Conta Empreendimento 3, Conta Empreendimento 4 e a Conta Centralizadora.

6.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários, seus acessórios, inclusive as garantias, a Conta Empreendimento 1, Conta Empreendimento 2 Conta Empreendimento 3 e a Conta Centralizadora estarão sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e

publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada.

CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.2. A Emissora fará jus a recebimento de remuneração mensal no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) pelos serviços de administração do patrimônio separado (“Taxa de Administração”), valor esse a ser atualizado anualmente pelo IGPM desde a Data de Emissão. As parcelas serão acrescidas do ISS, CSLL, PIS, COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração e o Servicer (na forma da cláusula 12.1 item (xv) abaixo) serão custeadas pelos recursos do Patrimônio Separado, e pagas mensalmente, sempre nas datas de aniversário da Data de Emissão. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, tais despesas serão custeadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

7.2.1 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração essa que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os Devedores ou os Devedores Vendas não paguem tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento, e uma hipótese de Vencimento Antecipado estiver em curso, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado o seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com os Devedores e com a Cedente Vendas após a realização do Patrimônio Separado.

7.2.2. A Emissora fará ainda jus ao recebimento de remuneração extraordinária no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) a título de taxa de gestão financeira, valor esse a ser atualizado anualmente pelo IGPM desde a Data de Emissão, que será devida à

Emissora em cada mês em que houver a Amortização Extraordinária dos CRI prevista na Cláusula 15.2 abaixo. Referido valor será acrescido do ISS, CSLL, PIS, COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração e a taxa de gestão financeira serão custeadas pelos recursos do Patrimônio Separado.

7.3. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia dos Créditos Imobiliários CCB, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Emissora;
- (ii) a custódia dos Créditos Imobiliários Vendas, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Cedente Vendas, sendo certo que a Cedente Vendas apresentou as cópias dos instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários Vendas. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários Vendas deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis;
- (iii) Além disso, a Emissora contratou auditoria externa na qual foram verificadas todas as vias originais dos Contratos de Compra e Venda e dos Compromissos de Compra e Venda – Fiduciários, tendo sido realizada ainda a validação do saldo devedor de cada contrato; e
- (iv) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários CCB serão realizados pela Emissora, já a cobrança dos Créditos Imobiliários Vendas serão realizados pela Cedente Vendas, sob supervisão e acompanhamento da Emissora.

7.4. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI Sênior e Subordinado e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão Vendas;
- (vi) conforme declarado pela Cedente CCB, pelos Devedores e pela Cedente Vendas no Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão Vendas, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente CCB, os Devedores, a Cedente Vendas ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Lotes/Unidades ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) ressalvada a Hipoteca e os Compromissos de Compra e Venda-Fiduciários, os Empreendimentos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- (xi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos;
- (xii) conforme declarado pelos Devedores e pela Cedente Vendas no Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão Vendas, os Empreendimentos estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (xxiii) de acordo com as declarações prestadas pelos Devedores e pela Cedente Vendas no Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão Vendas, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Empreendimentos;
- (xiv) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Instrução CVM 476.