

**CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
COMPANHIA ABERTA**

**CNPJ Nº 07.820.907/0001-46
NIRE Nº 33 3 0027764-1**

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 06 DE JANEIRO DE 2020**

1. DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO: Iniciada às 10:00 horas do dia 06 de janeiro de 2020, na Avenida Borges de Medeiros nº 633, sala 604, Leblon, Rio de Janeiro/RJ.

2. PRESENÇA: Presente a totalidade dos Srs. Conselheiros eleitos da Sociedade: Eduardo Valentim de Araujo, Rafael Santiago Salles, Carlos Antonio Guedes Valente, Fernando Perez Romanelli e Ronaldo Amaral, sendo os 2 (dois) últimos por teleconferência. A manifestação de voto, por escrito, dos membros do Conselho de Administração que participaram remotamente da presente reunião foi entregue ao Presidente do Conselho de Administração e está arquivada no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, nos termos do caput do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia. Convocação devidamente realizada, nos termos do artigo 14 do Estatuto Social da Companhia. Quórum satisfeito, portanto, em primeira convocação, nos termos do caput do artigo 15 do Estatuto Social da Companhia.

3. MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Eduardo Valentim de Araujo e secretariados pelo Sr. Rafael Santiago Salles.

4. ORDEM DO DIA: 1) Aprovação das condições acordadas para a alienação de 02 (duas) sociedades subsidiárias da Companhia, detentoras dos terrenos designados como “Santa Cecília – Madureira”, com a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia visando a venda da subsidiária CR2 MOGANGO EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.336.365/0001-66 (“CR2 Mogango”), e de parte dos terrenos detidos pela subsidiária CR2 CABUÇU EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.360.080/0001-60 (“CR2 Cabucu” e quando mencionada em conjunto com a CR2 Morango, “Subsidiárias”); e, 2) Assuntos Gerais.

5. DELIBERAÇÕES: Resolveram os membros do Conselho de Administração, por unanimidade, aprovar as condições como resumidas no documento que, numerado e rubricado pelos Conselheiros, fica arquivado na sede da Companhia como doc. 01, para a alienação da participação societária detida pela Companhia nas Subsidiárias, incluindo os terrenos a elas pertencentes, quais sejam os imóveis designados por Área 8, Área Comercial 1C, Área Comercial 2B, Área Comercial 3B e Área Comercial 4B, situados no Município de Nova Iguaçu, Estado do

Rio de Janeiro (“Operação”). Os membros do Conselho de Administração resolveram também ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia no âmbito da Operação.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente Ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

MESA:

Eduardo Valentim de Araujo
(Presidente)

Rafael Santiago Salles
(Secretário)

CONSELHEIROS:

EDUARDO VALENTIM DE ARAUJO

RAFAEL SANTIAGO SALLES

CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE

DOC. 01 ANEXO À REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 06 DE JANEIRO DE 2019

Promessa de compra e venda das cotas da CR2 Cabuçu e da CR2 Mogango para a Viva Iguaçu, a ser realizada em 2 fases:

1ª fase – concretizada em 20/12/2019:

- venda de 100% (cem por cento) das quotas da CR2 Mogango, proprietária dos lotes integrantes da antiga Gleba 2 do terreno designado por Santa Cecília, com pagamento à vista de R\$ 4.680.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oitenta mil reais);
- venda dos lotes comerciais e da área 8, integrantes da antiga Gleba 1 do terreno designado por Santa Cecília, de propriedade da CR2 Cabuçu, com pagamento à vista de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais);
- pagamento de R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), referente ao sinal dado para a compra de 100% das quotas da CR2 Cabuçu;
- promessa de compra e venda dos lotes remanescentes da CR2 Cabuçu (será levada a registro para gravar a matrícula e dar mais segurança ao comprador de que não poderemos vender a terceiros);

2ª fase – a ser concretizada em até 1 (um ano) ano após a 1ª fase:

- venda de 100% (cem por cento) das quotas da CR2 Cabuçu, proprietária dos lotes remanescentes da antiga Gleba 2 do terreno designado por Santa Cecília, com pagamento à vista de R\$ 4.410.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais) + CDI, desde a assinatura do aditivo, em 20/12/2019;

Condições em caso de inadimplemento:

- 1) Se aparecer algum problema que atrapalhe a venda da 2ª fase, temos 120 dias para resolver. Se não resolvermos, o comprador escolhe por esperar mais tempo ou desfazer o negócio recebendo o sinal em dobro (R\$ 980 mil) + multa de R\$ 2 milhões. Excluem-se desses problemas casos fortuitos/forças maior, bem como eventuais desapropriações e invasões;
- 2) Se o comprador não nos convocar ou não pagar o preço da 2ª fase no prazo acordado, o negócio será desfeito e o comprador perderá o sinal de R\$ 490 mil, devendo pagar multa de R\$ 2 milhões;
- 3) Se, convocados, não comparecermos para assinar os documentos da 2ª fase, o comprador poderá escolher entre desfazer o negócio recebendo o sinal em dobro (R\$ 980 mil) + multa de R\$ 2 milhões ou depositar o preço e requerer judicialmente a transferência da empresa da 2ª fase;
- 4) Se vendermos os terrenos ou empresa da 2ª fase, os vendedores deverão devolver o sinal em dobro (R\$ 980 mil) + multa de R\$ 2 milhões;
- 5) Se o negócio for desfeito e o comprador não assinar a liberação da promessa de compra e venda dos terrenos da 2ª fase, ficará sujeito ao pagamento de multa de R\$ 2 milhões;

Outros:

- 1) Inclusão de foro arbitral com 3 árbitros na Câmara Brasil Canadá
- 2) É exigência do contrato que a CR2 aprove no conselho que a CR2 e suas controladas CR2 Cabuçu e Mogango se obrigam a cumprir:

“5.2 As Promitentes Vendedoras prestam as seguintes declarações à Promissária Compradora, nesta data, assegurando que até a data da celebração do Contrato de Compra de Quotas e da respectiva alteração contratual do Contrato Social da CR2 MOGANGO e da CR2 CABUÇU:

(a) são as únicas proprietárias e legítimas possuidoras da totalidade da Participação Societária e todas as quotas foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nas demonstrações financeiras e registros apropriados, estando as mesmas livres e desembaraçadas de todo e qualquer ônus, gravame, caução, opção, retenção ou outras restrições de qualquer natureza;

(b) possuem plenos poderes e estão legalmente autorizadas a celebrar e formalizar este Contrato, bem como a vender a Participação Societária à Promissária Compradora e os imóveis de sua titularidade, tendo tomado todas as medidas necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato.

(c) as Promitentes Vendedoras comprometem-se a fazer com que a CR2 MOGANGO e a CR2 CABUÇU (i) conduzam os negócios em um curso normal de acordo com as melhores práticas contábeis e jurídicas aplicáveis, (ii) não alterem seus atos constitutivos [pedimos para especificar cláusulas], (iii) não distribuam, vendam, recomprem, transfiram, onerem ou emitam quaisquer quotas ou ações; (iv) não vendam, doem, onerem e/ou transfiram quaisquer dos imóveis de sua respectiva titularidade; (v) não realizem cisão, fusão ou incorporação com qualquer outra entidade ou realizem a compra, arrendamento, licenciamento ou adquiram ou prometam adquirir qualquer negócio; (vi) não vendam, aluguem, licenciem, onerem ou de outra forma disponham de quaisquer ativos ou grupo de ativos, (vi) não adotem qualquer alteração nos seus princípios contábeis não exigida pela lei aplicável; (vii) não incorram em qualquer despesa extraordinária, de qualquer natureza [pedimos para excluir], e (viii) não assinem qualquer empréstimo ou outros contratos que visem o endividamento das Sociedades.

(d) as Promitentes Vendedoras têm ciência que o objetivo da Promissária Compradora com a aquisição das Sociedades, é na verdade a aquisição dos IMÓVEIS de propriedade das Sociedades, diante disso, as Promitentes Vendedoras, se obrigam a não realizar quaisquer atos que modifiquem a propriedade dos Imóveis. Para resguardar esse direito da Promissária Compradora, as Partes deverão firmar, em ato simultâneo à celebração dos documentos previstos na cláusula 2.2, alíneas “a”, “b” e item “i” da alínea “c”, e desde tenham sido pagas as quantias mencionadas nas referidas cláusulas, escritura de promessa de compra e venda dos imóveis remanescentes da antiga Gleba 2. Tal escritura

será levada a registro pela Promissária Compradora. Não obstante, as Partes ratificam que a conclusão do negócio ora ajustado será feita por meio da compra e venda das quotas de emissão da CR2 CABUÇU e não através da venda direta dos imóveis de sua propriedade. Desse modo, uma vez concluída a venda das quotas da CR2 CABUÇU, a Promissária Compradora poderá providenciar a averbação da rescisão da aludida promessa de compra e venda. Por outro lado, caso o negócio ora entabulado seja resolvido, fica a Promissária Compradora desde já obrigada a firmar todo e qualquer documento eventualmente necessário para permitir a averbação da baixa e cancelamento da promessa de compra e venda, sob pena da incidência da penalidade prevista na cláusula 6 abaixo. Após a conclusão da venda das quotas da CR2 CABUÇU e/ou da averbação da baixa e cancelamento da promessa de compra e venda, deverão as Promitentes Vendedoras reembolsar à Promissária Compradora metade dos custos por esta incorridos para a lavratura e registro da escritura de promessa de compra e venda dos lotes remanescentes da antiga Gleba 2”.