

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA

CONSTRUTORA DEZ LTDA.

CNPJ/ME nº 08.868.931/0001-18

NIRE nº 3120785933-2

Pelo presente instrumento particular:

- (i) **FLÁVIO TADEU BARBOSA**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.716.741 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 627.097.126-87, residente e domiciliado no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Dona Ana Cândida, nº 970, Casa 04, Bairro Nossa Senhora do Carmo, CEP 32017-070;
- (ii) **EGMAR PEREIRA PANTA**, brasileiro, administrador, casado em regime de comunhão universal de bens, portador da cédula de identidade RG nº MG-3.403.194 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 506.608.886-53, residente e domiciliado no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170;
- (iii) **RIVER JUNIO BESSA SOARES**, brasileiro, administrador, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.059.720 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 933.066.526-87, residente e domiciliado no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Um, nº 1500, Bairro Estância do Hibisco, CEP 32017-170; e
- (iv) **JCI HOLDING LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 1.268, apto. 400, Bairro Vila da Serra, CEP 34006-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.679.177/0001-69, neste ato representada por sua sócia administradora, **Bárbara Cristina Perrella Amaral Costa**, brasileira, empresária, casada sob o regime de separação de bens, portadora da cédula de identidade RG nº MG-15.463.975 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 103.595.206-85, residente e domiciliada no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Rua Ministro Orozimbo Nonato, nº 455, Bloco L.M., Apto. 803, bairro Vila da Serra, CEP 34006-053.

na qualidade de únicos sócios da **CONSTRUTORA DEZ LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro, CEP 32040-600, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.868.931/0001-18, devidamente

registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG sob NIRE nº 3120785933-2, em sessão de 13/11/2017 ("Sociedade"), vem deliberar o quanto segue:

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 28 de janeiro de 2022, às 09:00, na Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro, na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, CEP: 32040-600.

PRESENÇA: Sócios representando 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade.

CONVOCAÇÃO: Dispensada haja vista a presença dos sócios representando 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade.

MESA: Sr. Flávio Tadeu Barbosa – Presidente e Sr. River Junio Bessa Soares – Secretário.

ORDEM DO DIA: (i) Deliberar sobre a emissão, pela Sociedade, de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário ("CCB"), a "Cédula de Crédito Bancário nº 271/2021" ("CCB Fontana" ou "Cédula Fontana"), em 28 de janeiro de 2022, no valor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), e "Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021" ("CCB Themis" ou "Cédula Themis"), em 28 de janeiro de 2022, no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 ("Credora"), para fins de financiamento das atividades relacionadas, respectivamente, à incorporação imobiliária dos empreendimentos imobiliários residenciais denominados (a) "Edifício Fontana di Trevi", com 1 (um) bloco com 17 pavimentos e 26 (vinte e seis) unidades autônomas e áreas comuns ("Empreendimento Fontana"), a ser edificado no imóvel urbano constituído pelo Lote 15 da Quadra 03 do Bairro Centro, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 3.000,00 m², melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 158.399 do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG ("Imóvel Fontana"), sendo certo que as futuras unidades autônomas encontram-se melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº 171.435 a 171.460, todas do Registro de Imóveis de Contagem/MG ("Unidades Fontana"); e (b) "Edifício Themis" ("Empreendimento Themis", e, em conjunto com o Empreendimento Fontana, simplesmente "Empreendimentos"), a ser edificado no imóvel urbano constituído pela área de 1.503,07m², da quadra nº 51, situada do lugar denominado Centro, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 169.745 do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, e no imóvel urbano constituído pelo lote nº 09, da quadra nº 51, no lugar denominado Centro, melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 169.744 do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG ("Imóvel Themis", e, em conjunto com o Imóvel Fontana, simplesmente "Imóveis"), o qual será objeto de incorporação imobiliária e originará futuras unidades autônomas

("Unidades Themis"), sendo que as CCB servirão de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securitizadora"); e **(ii)** Deliberar sobre a concessão de garantias pela Sociedade no âmbito da Operação (abaixo definida).

DELIBERAÇÕES: Foram aprovadas por unanimidade pela totalidade dos sócios da Sociedade, sem quaisquer restrições, as seguintes deliberações:

- (i)** Foi aprovada a emissão das CCB pela Sociedade, no valor total de R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais), com vencimento em 20 de dezembro 2026, à taxa de 12,00% a.a. (doze inteiros por cento ao ano), em favor da Credora, para fins de obtenção do financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária dos Empreendimentos;
- (ii)** Em decorrência da emissão das CCB, a Sociedade se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora, os direitos creditórios decorrentes das CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária dos Empreendimentos, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Sociedade, do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios, conforme definido nas CCB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Sociedade por força das CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB ("Créditos Imobiliários");
- (iii)** Para os fins da Operação, a Credora cederá os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Securitizadora os adquirirá, por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (respectivamente, "CRI" e "Emissão"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização"), de acordo

com Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

(iv) A Securitizadora emitirá 04 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos dos "*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" ("Escrituras de Emissão de CCI");

(v) Foi aprovado que, para assegurar o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Sociedade no âmbito das CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos nas CCB, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Sociedade outorgará as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, "Garantias" e "Instrumentos de Garantia", respectivamente):

a) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Sociedade, oriundos da eventual comercialização (presente ou futura) das Unidades Fontana e futuras Unidades Themis, pela Sociedade ("Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente);

b) Alienação fiduciária sobre 9 (nove) Unidades Fontana ("Unidades Alienadas Fiduciariamente") e as futuras Unidades Themis, a serem formalizadas, por meio da celebração do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" (respectivamente, "Alienação Fiduciária" e "Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária"), observada ainda a Complementação da Alienação Fiduciária na forma prevista na Cédula Fontana;

c) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente), pelos seguintes avalistas ("Avalistas"): **(i) JCI HOLDING LTDA.**, devidamente qualificada acima; **(ii) RIVER JUNIO BESSA SOARES**, devidamente qualificado acima; **(iii) EGMAR PEREIRA PANTA**, devidamente qualificado acima; **(iv) FLÁVIO TADEU BARBOSA**, devidamente qualificado acima; **(v) IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação de bens portador da cédula de identidade RG nº MG-15.850.340 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 109.517.916-05, residente e

domiciliado no Estado de Minas Gerais, Cidade de Belo Horizonte, na Rua Alagoas, nº 896, Apto. 1103, Bairro Savassi, CEP 30130-167; e **(vi) BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA**, devidamente qualificada acima.

- (vi)** Os sócios autorizam os administradores da Sociedade a negociar e a celebrar todos e quaisquer documentos e instrumentos necessários à realização da Operação, incluindo mas não se limitando os seguintes documentos: (i) as CCB; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Instrumentos de Garantia; (v) o Termo de Securitização; (vi) o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª e 15 Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); e (vii) os boletins de subscrição dos CRI, entre outros documentos que se façam necessários.

ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA: Terminados os trabalhos, inexistindo outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os presentes.

Flávio Tadeu Barbosa

Presidente

River Junio Bessa Soares

Secretário

Sócios que representam 100% do capital social da Sociedade:

FLÁVIO TADEU BARBOSA

EGMAR PEREIRA PANTA

RIVER JUNIO BESSA SOARES

JCI HOLDING LTDA.

Representada por sua administradora Bárbara Cristina Perrella Amaral Costa

Página **6** de **6** da Ata de Reunião de Sócios da

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa, Flavio Tadeu Barbosa, River Junio Bessa Soares e Egmar Pereira Panta.

CONSTRUTORA DEZ LTDA.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código 0E33-C9C4-F90A-6D8C.

realizada em 28 de janeiro de 2022.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa, Flavio Tadeu Barbosa, River Junio Bessa Soares e Egmar Pereira Panta.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código 0E33-C9C4-F90A-6D8C.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/0E33-C9C4-F90A-6D8C> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0E33-C9C4-F90A-6D8C



Hash do Documento

9D9529247F39FBD57EAB437A29253A87083AEB3FA09DD380833149C693CD7F10

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 31/01/2022 é(são) :

- ☒ Barbara Cristina Perrella Amaral Costa - 103.595.206-85 em 31/01/2022 11:08 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Flavio Tadeu Barbosa - 627.097.126-87 em 29/01/2022 15:42 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ River Junio Bessa Soares - 933.066.526-87 em 28/01/2022 18:33 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Egmar Pereira Panta - 506.608.886-53 em 28/01/2022 18:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

