



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

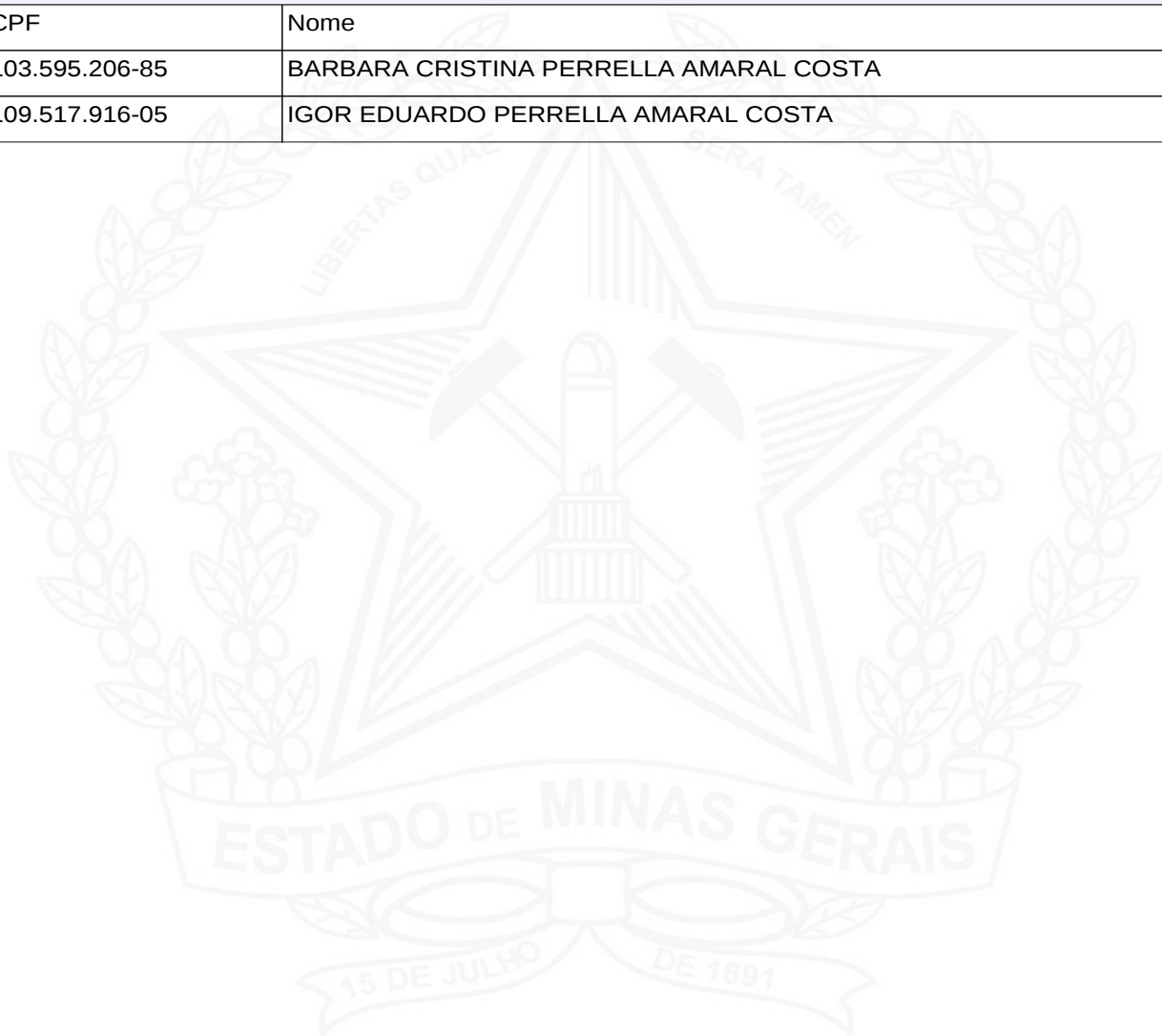
Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/147.458-7	MGE2200249188	23/03/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
103.595.206-85	BARBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA
109.517.916-05	IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA

JCI HOLDING LTDA.

CNPJ/ME nº 17.679.177/0001-69

NIRE nº 3121066769-4

Pelo presente instrumento particular:

- (i) **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; e
- (ii) **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;

na qualidade de únicos sócios da **JCI HOLDING LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Alameda da Serra, nº 1268, Apto. 400, Bairro Vila da Serra, CEP 34000-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.679.177/0001-69, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG sob NIRE nº 3121066769-4, em sessão de 07/07/2016 (“Sociedade”), vem deliberar o quanto segue:

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 28 de janeiro de 2022, às 09:00, na Alameda da Serra, nº 1268, Apto. 400, Bairro Vila da Serra, na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, CEP: 34000-000.

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: Sra. Bárbara Cristina Perrella Amaral Costa – Presidente; e Sr. Igor Eduardo Perrella Amaral Costa – Secretário.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a concessão de aval, pela Sociedade, em favor da **CONSTRUTORA DEZ LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de

Página **1** de **5** da Ata de Reunião de Sócios da

JCI HOLDING LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9265989 em 28/03/2022 da Empresa JCI HOLDING LTDA, Nire 31210667694 e protocolo 221474587 - 28/03/2022. Autenticação: 38624ECFD511C19EFF92C9D09973A95CCE145BE1. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/147.458-7 e o código de segurança eokO Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/03/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

pág. 3/11

Contagem, na Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro, CEP 32040-600, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.868.931/0001-18, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG sob NIRE nº 3120785933-2, em sessão de 13/11/2017 (“Construtora Dez”), no âmbito da emissão 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 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”).

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

Página 2 de 5 da Ata de Reunião de Sócios da
JCI HOLDING LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9265989 em 28/03/2022 da Empresa JCI HOLDING LTDA, Nire 31210667694 e protocolo 221474587 - 28/03/2022. Autenticação: 38624ECFD511C19EFF92C9D09973A95CCE145BE1. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/147.458-7 e o código de segurança eokO Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/03/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

- (i) Foi aprovada a outorga de aval, pela Sociedade, em favor da Construtora Dez, para fins de garantir o adimplemento das CCB, no valor total de R\$ 17.000.000,00 (dezessete 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 Construtora Dez 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 Construtora Dez, 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) Em decorrência do aval ora aprovado, a Sociedade comparecerá nas CCB, na condição de avalista, e declarar-se-á responsável pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as

Página **3** de **5** da Ata de Reunião de Sócios da

JCI HOLDING LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9265989 em 28/03/2022 da Empresa JCI HOLDING LTDA, Nire 31210667694 e protocolo 221474587 - 28/03/2022. Autenticação: 38624ECFD511C19EFF92C9D09973A95CCE145BE1. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/147.458-7 e o código de segurança eokO Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/03/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 5/11

obrigações assumidas pela Construtora Dez 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, Juros Remuneratórios, conforme definidos nas CCB, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas") e

- (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) o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (v) os "*Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária"); (vi) o Termo de Securitização; (vii) o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); e (viii) 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.

BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA

Presidente

IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA

Secretário

Página **4** de **5** da Ata de Reunião de Sócios da

JCI HOLDING LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.

realizada em 28 de Janeiro de 2022.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9265989 em 28/03/2022 da Empresa JCI HOLDING LTDA, Nire 31210667694 e protocolo 221474587 - 28/03/2022. Autenticação: 38624ECFD511C19EFF92C9D09973A95CCE145BE1. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/147.458-7 e o código de segurança eokO Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/03/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

pág. 6/11

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.

Sócios que representam 100% do capital social da Sociedade:

BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA

IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA

Página **5** de **5** da Ata de Reunião de Sócios da
JCI HOLDING LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa e Igor Eduardo Perrella Amaral Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 1441-8842-D2FC-1CBB.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9265989 em 28/03/2022 da Empresa JCI HOLDING LTDA, Nire 31210667694 e protocolo 221474587 - 28/03/2022.
Autenticação: 38624ECFD511C19EFF92C9D09973A95CCE145BE1. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/147.458-7 e o código de segurança eokO Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/03/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

pág. 7/11

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/1441-8842-D2FC-1CBB> 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: 1441-8842-D2FC-1CBB



Hash do Documento

20695DD295CB3E3C2A3310A9F459B6C8736D34C465559F48716917BBE817BF0E

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 11:09 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Igor Eduardo Perrella Amaral Costa - 109.517.916-05 em
30/01/2022 19:54 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

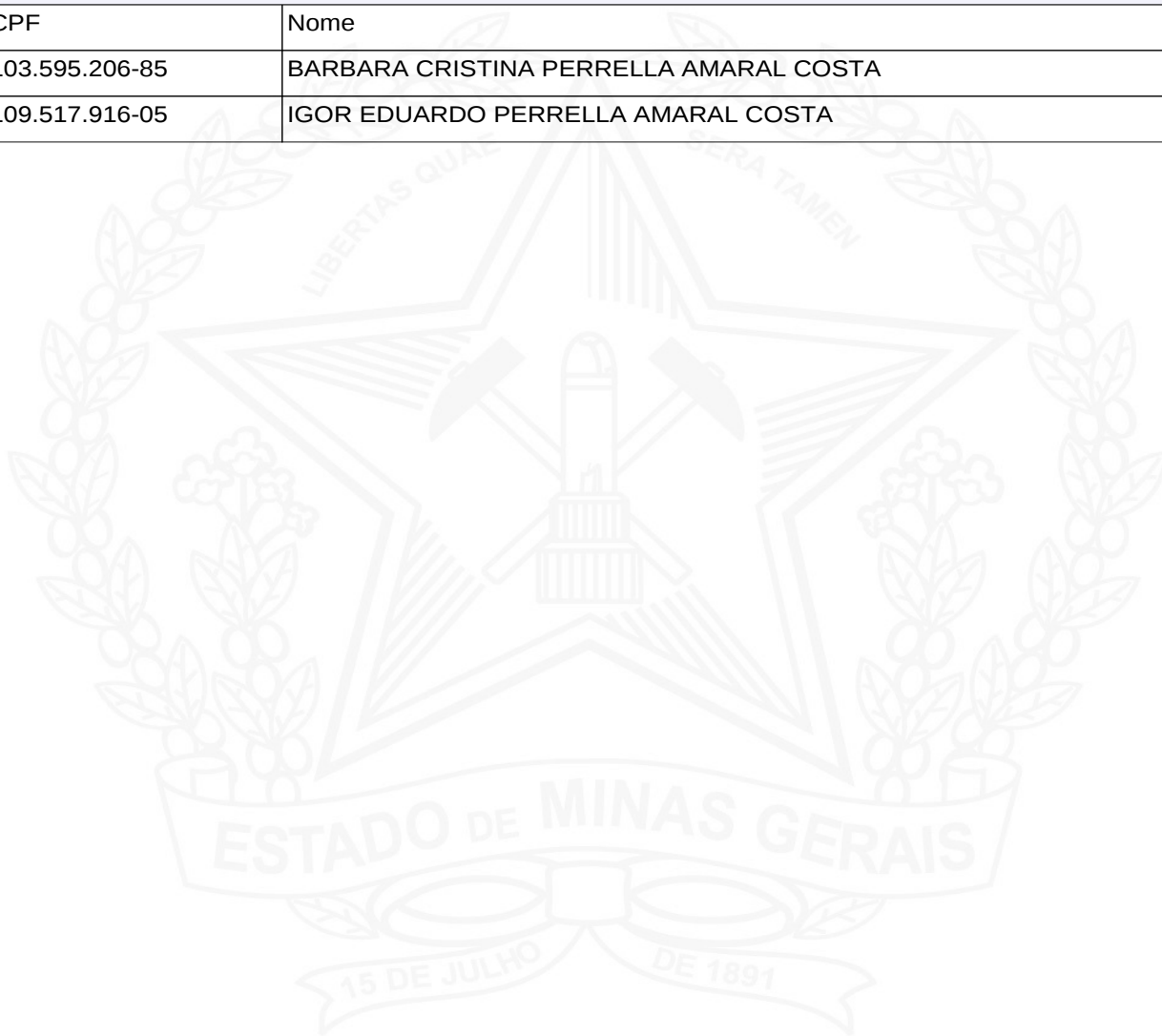
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/147.458-7	MGE2200249188	23/03/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
103.595.206-85	BARBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA
109.517.916-05	IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa JCI HOLDING LTDA, de NIRE 3121066769-4 e protocolado sob o número 22/147.458-7 em 28/03/2022, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 9265989, em 28/03/2022. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Guilherme Ribeiro Lobato Bicalho.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
103.595.206-85	BARBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA
109.517.916-05	IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
109.517.916-05	IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA
103.595.206-85	BARBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA

Belo Horizonte, segunda-feira, 28 de março de 2022



Documento assinado eletronicamente por Guilherme Ribeiro Lobato Bicalho, Servidor(a) Público(a), em 28/03/2022, às 20:44 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 22/147.458-7.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Belo Horizonte. segunda-feira, 28 de março de 2022



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9265989 em 28/03/2022 da Empresa JCI HOLDING LTDA, Nire 31210667694 e protocolo 221474587 - 28/03/2022. Autenticação: 38624ECFD511C19EFF92C9D09973A95CCE145BE1. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/147.458-7 e o código de segurança eokO Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/03/2022 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 11/11