

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ/ME nº 13.030.706/0001-48

NIRE nº 35225022311

Pelo presente instrumento particular:

- (i) **VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 35236390111, em sessão de 28/09/2020, Av. Cidade Jardim nº 427 – Cj. 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01.453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada por seus sócios administradores: (i) **Fernando Papa de Campos**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 35.499.256 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 434.306.828-51, residente e domiciliado na Rua Corgie Assad Abdala, nº 1000, apartamento 21 B, Vila Sônia, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP: 056.22-010; e (ii) **Valentina Sampaio Napoli**, brasileira, maior, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 38.592.815-4 SSP/SP e CPF/ME nº 425.213.268-10, residente e domiciliada na Rua Emílio Pedutti, nº 386, Morumbi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 05.613-010 (“Vila Nova Conceição”); e
- (ii) **SAINT BARTHELEMY PROPERTIES ADMINISTRADORA DE BENS SPE LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 35235287317, em sessão de 28/06/2018, Av. Cidade Jardim nº 427 – Cj. 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01.453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.807.404/0001-52, neste ato representada por sua administradora: **Luara Machado Costa**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 35.598.600-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 440.224.918-09, residente e domiciliada à Rua Professor Arthur Ramos nº 350 - Apartamento 1502 F, Bairro: Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01454-010 (“Saint Barthelemy”).

na qualidade de únicos sócios da **JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.030.706/0001-48, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35225022311, em sessão de 13/12/2010 ("Sociedade"), vem deliberar o quanto segue:

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 04 de janeiro de 2021, às 08h00, na Av. Cidade Jardim nº 427 – Cj. 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01.453-000.

PRESEÇA: 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: **FERNANDO PAPA DE CAMPOS** – Presidente e **LUARA MACHADO COSTA** – Secretária.

ORDEM DO DIA: (i) deliberar sobre a emissão, pela Sociedade, de 1 (uma) Cédula de Crédito Bancário ("CCB"), no valor total de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um 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 ("Cedente"), para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Saint Barthelemy" ("Empreendimento Alvo"), situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis, no imóvel objeto da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sendo que a CCB servirá de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª e 10ª 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 ("Securizadora"); 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 da CCB pela Sociedade, no valor total de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), com vencimento em 20 de janeiro de 2024, à taxa de 12,68% a.a. (doze inteiros e sessenta e oito centésimo por cento ao ano), em favor da Cedente, para fins de obtenção do financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária e do Empreendimento Alvo, observado que a CCB será cedida pelo Cedente à Securitizadora, para que seja vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (respectivamente, "CRI" e "Emissão"), por meio do "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários" a ser firmado ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("Operação");
- (ii) Em decorrência da emissão da CCB, a Sociedade se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Sociedade, do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na CCB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Sociedade por força da 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 na CCB ("Créditos Imobiliários");
- (iii) Para os fins da Operação, a Cedente cederá os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Securitizadora os adquirirá para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos CRI da 9ª e 10ª séries de sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o 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 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI");

- (v)** Foi aprovado que, para assegurar o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Sociedade no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na 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's, 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 da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Sociedade, oriundos das unidades autônomas já comercializadas do Empreendimento Alvo, nesta data, pela Sociedade a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendida"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Sociedade, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Sociedade até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios", e as Unidades Vendidas e as Unidades em Estoque serão denominadas em conjunto simplesmente como "Unidades"), a serem formalizadas 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); e
- b)** Alienação fiduciária sobre as Unidades, exceção às unidades permutadas com os anteriores proprietários do Imóvel e eventuais fornecedores ou prestadores de serviços da obra do Empreendimento Alvo ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada por meio da celebração dos "*Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária"); 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 aos seguintes documentos: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários; (iv) os Instrumentos de Garantia; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição dos CRI; 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.

FERNANDO PAPA DE CAMPOS

Presidente

LUARA MACHADO COSTA

Secretária

Sócios que representam 100% do capital social da Sociedade:

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Representada por seus sócios administradores **Fernando Papa de Campos** e **Valentina Sampaio Napoli**

SAINT BARTHELEMY PROPERTIES ADMINISTRADORA DE BENS SPE LTDA.

Representada por sua administradora **Luara Machado Costa**