

JUCESP
28 04 21

JUCESP PROTOCOLO
0.295.061/21-2



ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME nº 39.158.109/0001-97

NIRE nº 35236390111

Pelo presente instrumento particular:

- (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,

na qualidade de únicos sócios da **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 ("Sociedade"), vem deliberar o quanto segue:

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 04 de janeiro de 2021, às 08h30, na Av. Cidade Jardim nº 427 – Cj. 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01.453-000.

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.

[Assinatura]
✓

JUCESP
26 04 21

MESA: FERNANDO PAPA DE CAMPOS – Presidente e **VALENTINA SAMPAIO NAPOLI** – Secretária.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre a concessão de aval, pela Sociedade, em favor 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 ("JK Amazonas"), no âmbito da emissão 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 ("Securitizadora").

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

- (i) Foi aprovada a outorga de aval, pela Sociedade, em favor da JK Amazonas, para fins de garantir o adimplemento da CCB, 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), 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

JUCESP
26 04 21

1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("Operação");

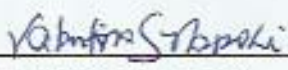
- (ii) Em decorrência da emissão da CCB, a JK Amazonas se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do 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 JK Amazonas e/ou 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 JK Amazonas 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) Em decorrência do aval ora aprovado, a Sociedade comparecerá na CCB, na condição de avalista, e declarar-se-á responsável pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela JK Amazonas 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, Juros Remuneratórios, conforme definidos na CCB, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"); e

JUCESP
26 04 21

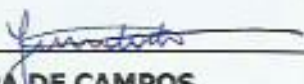
- (vi) os sócios autorizam os administradores da Sociedade a negociar e a celebrar todos e quaisquer documentos e instrumentos necessários à realização da Operação, incluindo mas não se limitando aos seguintes documentos: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição dos CRI; e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, entre outros documentos que se façam necessários.

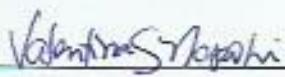
ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA: Terminados os trabalhos, inexistindo outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os presentes.


FERNANDO PAPA DE CAMPOS
Presidente


VALENTINA SAMPAIO NAPOLI
Secretária

Sócios que representam 100% do capital social da Sociedade:


FERNANDO PAPA DE CAMPOS


VALENTINA SAMPAIO NAPOLI





25 04 21

ARQUIVAMENTO DE ATA

Nº DO PROTOCOLO 029160049-2	NIRE 3523639011-1	NOME EMPRESARIAL VILA NOVA CONCEICAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
DATA DA ATA 04/01/2021	TIPO DA ATA Ata de Reunião dos Quotistas	

RESUMO DA ATA

DELIBEAR SOBRE A CONCESSÃO DE AVAL, PELA SOCIEDADE EM FAVOR DA JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NO AMBITO DA EMISSÃO CEDULA DE CREDITO BANCARIO NO VALOR DE R\$21.000.000,00 EM FAVOR DA PLANNER SOCIEDADE DE CREDITO AO MICROEMPREENDEDOR S/A, FOI APROVADO A OUTORGADA DE AVAL PELA SOCIEDADE JK AMAZONAS, EM DECORRENCIA DA EMISSAO DA CCB A JK SE OBRIGARA ENTRE OUTRAS OBRIGAÇÕES A PAGAR A CEDENTE OS DIREITOS CREDITARIOS DECORRENTES DA CCB, EM DECORRENCIA DO AVAL ORA APROVADA A SOCIEDADE COMPARECERA NA CCB NA CONDIÇÃO DE AVALISTA E SE DECLARA RESPONSÁVEL FIEL, PONTUAL E INTEGRAL CUMPRIMENTO DE TODAS AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELA JK AMAZONAS NO AMBITO DA CCB.OS SOCIOS AUTORIZAM A NEGOCIAR E A CELEBRAR TODOS E QUAISQUER DOCUMENTOS E INSTRUMENTOS NECESSARIOS A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO.