

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ nº 17.118.230/0001-52

NIRE 35.227.070.282

Companhia Fechada

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE ACIONISTAS

REALIZADA EM 6 DE JULHO DE 2018

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos seis dias do mês de julho de 2018, às 09:00 horas, na sede da Companhia.
- 2. PRESENÇA:** acionistas representando a totalidade do capital social, conforme se verifica no Livro de Presença de Acionistas e na Lista de Presença anexa (Anexo I).
- 3. CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos acionistas, conforme faculta o Artigo 124, Parágrafo 4º, da Lei nº 6.404/76.
- 4. ATA DA ASSEMBLÉIA:** em forma de extrato sumário, conforme permite o Artigo 130, Parágrafo 3º da Lei nº 6.404/76.
- 5. MESA:** para iniciar os trabalhos, foi escolhido Presidente da Mesa o Sr. **Ricardo Setton**, que convidou a mim, **Astério Vaz Safatle**, para secretariá-lo.
- 6. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) a contratação pela Companhia de financiamento imobiliário por meio da emissão de Cédula de Crédito Bancário – CCB no valor de até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ("CCB (Comviva)" ou "Cédula (Comviva)"), em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39 ("FAPA"), a qual será avalizada pelo Sr. Arthur Matarazzo Braga, inscrito no CPF sob o nº 765.993.378-72 ("Avalista I"), Sr. Astério Vaz Safatle, inscrito no CPF sob o nº 087.493.368-43 ("Avalista II"), Sr. Fernando Bruno de Albuquerque, inscrito no CPF sob o nº 010.549.728-26 ("Avalista III"), Sr. Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, inscrito no CPF sob o nº 064.006.118-43 ("Avalista

u

9

417

8

IV”) e Sr. Ricardo Setton, inscrito no CPF sob o nº 089.560.948-70 (respectivamente, “Avalista V”, que quando referido em conjunto com o Avalista I, com o Avalista II, com o Avalista III e com o Avalista IV, “Avalistas” e “Aval”); (ii) a assunção pela Companhia da obrigação de pagamento da Multa Indenizatória (abaixo definida); (iii) a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Comviva) (abaixo definida), em garantia da totalidade das obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão da CCB (Comviva) e em garantia das demais Obrigações Garantidas (Comviva) (abaixo definidas); (iv) a constituição da cessão fiduciária de outros direitos creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas; (v) a autorização à Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.455.937/0001-94, sociedade limitada investida pela Companhia (“SPE Itu”), (a) para a contratação de financiamento imobiliário por meio da emissão de Cédula de Crédito Bancário – CCB no valor de até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (“CCB (Una)” ou “Cédula (Una)”), em favor da FAPA, a qual será avalizada pelos Avalistas; (b) a assunção pela SPE Una da obrigação de pagamento de multa indenizatória, no âmbito do Contrato de Cessão; e (c) para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Una) (abaixo definida), em garantia da totalidade das obrigações assumidas pela SPE Una por ocasião da emissão da CCB (Una) e em garantia das demais Obrigações Garantidas (Una) (abaixo definidas); (vi) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e formalização das matérias tratadas nas alíneas (i) a (v), acima, em especial a celebração, em nome da Companhia, da CCB, do Contrato de Cessão Fiduciária (Comviva), abaixo definido, do Contrato de Cessão de Créditos (abaixo definido) e outros instrumentos que venham a ser necessários à conclusão da Operação (abaixo definida); e (vii) a ratificação de todo e qualquer ato já praticado por representantes da Companhia em relação às matérias previstas nos itens anteriores.

7. DELIBERAÇÕES: Instalada a reunião e após a discussão das matérias da ordem do dia, os acionistas presentes aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o que segue:

(i) a contratação pela Companhia de financiamento imobiliário por meio da emissão da CCB, com as seguintes características principais;



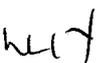
(a) Destinação dos Recursos: Os recursos serão destinados pela Companhia para o financiamento da construção do empreendimento imobiliário residencial do tipo “loteamento” denominado “Comviva”, localizado na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 114.909 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba-SP (“Empreendimento (Comviva)”).

(b) Operação Estruturada: A CCB (Comviva) será emitida em favor da FAPA, que emitirá Cédula de Crédito Imobiliário – CCI (“CCI (Comviva)”) para representar os créditos imobiliários decorrentes da CCB (Comviva) (“Créditos Imobiliários”), e realizará a cessão dos Créditos Imobiliários para a Travessia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Securitizadora”), por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência da CCB Imobiliária e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a FAPA e a Securitizadora, com interveniência da Companhia, da SPE Itu e dos Avalistas (“Contrato de Cessão”). Por meio do Contrato de Cessão, a FAPA irá ceder, adicionalmente, os créditos imobiliários consubstanciados na CCB (Una) e representados pela CCI (Una), à Securitizadora. A Securitizadora, por sua vez, irá vincular os Créditos Imobiliários consubstanciados na CCB (Comviva) e representados pela CCI (Comviva) e os créditos imobiliários consubstanciados na CCB (Una) e representados pela CCI (Una), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários a serem emitidos pela Securitizadora (“CRI”), através de uma oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Operação”);

(c) Garantias: Aval e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Comviva);

(d) Valor Total da Emissão: O valor total da CCB (Comviva) será de até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (“Valor de Principal”);

(e) Prazo: Até 10 (dez) anos contados da data de desembolso (“Data de Vencimento”);



(f) Atualização Monetária: Mensal, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”);

(g) Juros Remuneratórios: 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano;

(h) Amortização: O Valor de Principal será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, conforme previsto na Cédula (Comviva).

(i) Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização: mensal, a partir da data de desembolso;

(j) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;

(k) Pagamento Antecipado Compulsório: A Cédula (Comviva) deverá ser amortizada antecipada e compulsoriamente, na ocorrência dos eventos descritos na Cédula;

(l) Pagamento Antecipado Facultativo: A Cédula (Comviva) poderá ser amortizada, total ou parcialmente, a qualquer momento, mediante o pagamento do saldo do Valor de Principal da Cédula (Comviva) a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios da Cédula (Comviva), calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de desembolso da Cédula (Comviva) ou desde a última data de pagamento da Cédula (Comviva), o que ocorrer por último; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula (Comviva), e do (iii) prêmio regressivo descrito a seguir: (a)

u

9.
k
2017
D

4,00% (quatro por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, se o Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula ocorrer no primeiro ano; (b) 3,00% (três por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, se o Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula ocorrer no segundo ano; (c) 2,00% (dois por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, se o Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula ocorrer no terceiro ano; e (d) prêmio de 1,00% (um por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, se o Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula ocorrer a partir do 4º ano.

(m) Vencimento Antecipado: os Eventos de Vencimento Antecipado da CCB estão descritos na Cédula (Comviva), cujos termos e condições foram apresentados aos Acionistas nesta reunião e devidamente aprovados, permanecendo a minuta da Cédula (Comviva) arquivada nos registros desta assembleia. Adicionalmente à minuta da Cédula (Comviva), a minuta do Contrato de Cessão e a minuta do Contrato de Cessão Fiduciária (Comviva) serão arquivados nos registros da presente assembleia.

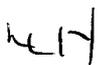
(ii) a assunção pela Companhia da obrigação acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários (Comviva) e da CCB (Comviva), assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, comprometendo-se a indenizar a Securitizadora, de forma solidária aos Avalistas, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários (Comviva) ou da CCB (Comviva), bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, da Cédula (Comviva), dos Créditos Imobiliários (Comviva) e/ou da cessão dos Créditos Imobiliários ("Multa Indenizatória");

(iii) a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Comviva), mediante a formalização do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (Comviva)*", entre a Companhia, o Avalista I, o Avalista III, o Avalista V, o Sr. Maurício Ferraz de Camargo Filho, o Sr. José Ferraz de Camargo Neto, a Sra. Stella Testa Ferraz de Camargo e a Sra. Sylvia Ferraz de Camargo Ribeiro da Luz, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária (Comviva)"), em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas

(Comviva), ou seja: em garantia: (i) às obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Companhia na CCB (Comviva); (ii) às obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Companhia e pelos Avalistas no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando à Multa Indenizatória (Comviva); e (iii) recomposição do fundo de reserva no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) que será constituído na conta do patrimônio separado e do pagamento integral de todas as despesas incorridas com a Operação (em conjunto, "Obrigações Garantidas (Comviva)").

A autorização ora outorgada consiste na constituição da (i) cessão fiduciária dos direitos creditórios originados a partir de *Instrumentos de Venda e Compra com Pacto Adieto de Alienação Fiduciária* dos lotes do Empreendimento (Comviva) e dos direitos creditórios originados a partir de Instrumentos de Venda e Compra dos lotes do Empreendimento (Comviva), que não contam com previsão de constituição de alienação fiduciária sobre os respectivos lotes (respectivamente, "Instrumentos de Venda e Compra (Comviva)", "Direitos Creditórios Venda e Compra (Comviva)" e "Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Venda e Compra (Comviva)"); e (ii) da cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros que a Companhia venha a titular em função (ii.1) do produto da execução da alienação fiduciária que será constituída em garantia das obrigações assumidas pelos adquirentes dos lotes do Empreendimento (Comviva), objeto dos Instrumentos de Venda e Compra com AF (Comviva); ou (ii.2) do produto da venda futura do respectivo lote do Empreendimento (Comviva), na hipótese de adjudicação da propriedade do referido lote do Empreendimento (Comviva) durante o procedimento de execução da alienação fiduciária e futura alienação (respectivamente, "Direitos Creditórios Futuros (Comviva)", que quando referidos em conjunto com os Direitos Creditórios Venda e Compra (Comviva), "Direitos Creditórios (Comviva)"; e "Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros (Comviva)", que quando referida em conjunto com a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Venda e Compra (Comviva), "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Comviva)").

Pela presente, a Securitizadora está autorizada a utilizar a totalidade dos Direitos Creditórios (Conviva) no pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e de Amortização Programada, assim como no Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula (Comviva).

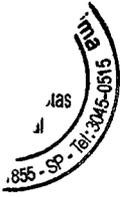


(iv) a constituição da cessão fiduciária de outros direitos creditórios que não tenham sido originalmente cedidos fiduciariamente, decorrentes de *Instrumentos de Venda e Compra* de lotes do Empreendimento (Comviva), em garantia das Obrigações Garantidas (Comviva), ou seja, a autorização para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios durante todo o prazo de duração da CCB (Comviva), em virtude de eventos que acionam a substituição dos Instrumentos de Venda e Compra (Comviva) e/ou por conta de substituição voluntária de tais Instrumentos de Venda e Compra (Comviva), nos termos previstos na Cédula (Comviva) e no Contrato de Cessão Fiduciária (Comviva);

(v) a autorização à SPE Itu, (a) para a contratação de financiamento imobiliário por meio da CCB (Una), cujos recursos destinam-se ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário residencial do tipo “loteamento” denominado “Una” localizado na Cidade de Itu, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 091067 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu-SP; (b) a assunção, pela SPE Uma, da obrigação de pagamento da Multa Indenizatória (Una), no âmbito do Contrato de Cessão; e (c) para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Una), conforme definidos no Contrato de Cessão, em garantia da totalidade das obrigações assumidas pela SPE Una por ocasião da emissão da CCB (Una) e em garantia das demais Obrigações Garantidas (Una), conforme definidas no Contrato de Cessão.

(vi) os acionistas autorizaram a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e formalização das matérias tratadas nas alíneas (i) a (v), acima, em especial a celebração, (a) em nome da Companhia, da CCB Comviva, do Contrato de Cessão Fiduciária (Comviva) e seus aditamentos, do Contrato de Cessão de Créditos e outros instrumentos que venham a ser necessários à conclusão da Operação; e (b) na qualidade de quotista majoritária da SPE Itu, da CCB (Una), do Contrato de Cessão Fiduciária (Una) e seus aditamentos, do Contrato de Cessão de Créditos e outros instrumentos que venham a ser necessários à conclusão da Operação; e

(vi) a ratificação de todo e qualquer ato já praticado por representantes da Companhia em relação às matérias previstas nos itens anteriores.



8. ATA DA ASSEMBLEIA: A totalidade dos acionistas aprovaram a lavratura desta ata na forma sumária e o arquivamento dos anexos na sede da Companhia.

9. ENCERRAMENTO: O Sr. Presidente da Mesa ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou e não houve mais assuntos a tratar, foram encerrados os trabalhos. Foi, então, suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que depois de transcrita, lida em voz alta e achada conforme pelos presentes, vai assinada por todos os acionistas.

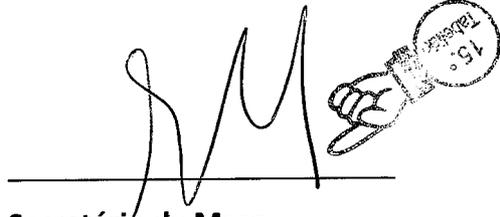
São Paulo, 6 de julho de 2018.

Mesa:



Presidente da Mesa

Ricardo Setton



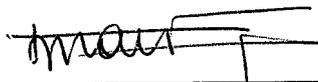
Secretário da Mesa

Astério Vaz Safatle

Lista de Presença:



Luiz Roberto Horst Silveira Pinto



Fernando Bruno de Albuquerque



Ricardo Setton



Astério Vaz Safatle



Arthur Matarazzo Braga

