

**VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.**

CNPJ 05.248.587/0001-76

NIRE 22200237525

**ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS  
REALIZADA EM 25 DE JULHO DE 2022**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 25 de julho de 2022, às 10:00 horas, na sede social da Sociedade, localizada na Avenida Senador Area Leão, n.º 1398, Jockey Clube, CEP 64049-110, cidade de Teresina, Estado do Piauí.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 1.072 do Código Civil, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.
3. **MESA: Presidente:** Sr. Jivago de Castro Ramalho; e **Secretária:** Sra. Laura Verbicaro Castro
4. **ORDEM DO DIA:** considerando que a Sociedade pretende realizar uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação**"), que envolverá, em suma **(a)** a emissão, pela Sociedade, das cédulas de créditos bancários n.º 450 ("**CCB 1**"), n.º 451 ("**CCB 2**") e n.º 452 ("**CCB 3**") e, em conjunto com CCB 1 e CCB 2, são denominadas "**CCB**") em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.684.234/0001-19, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900, Edifício Pedro Mariz, bloco 31, 10º andar, CEP 04538-132 ("**Planner**"), tendo por objetivo a obtenção de financiamento imobiliário, cujos recursos serão utilizados para o custeio de despesas imobiliárias retroativas e/ou futuras, vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção dos empreendimentos denominados *Jonathas Nunes Residence e Studio V Dom Severino* ("**Empreendimento Jonathas Nunes**" e "**Empreendimento Dom Severino**", respectivamente), desenvolvidos pela Sociedade nos imóveis objeto das matrículas n.º 160.821 e n.º 77.427, respectivamente, ambas da 2ª Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI ("**Imóvel Jonathas Nunes**" e "**Imóvel Dom Severino**", respectivamente), nos termos estabelecidos nas CCB; **(b)** a cessão, pela Planner, à **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Iguatemi,

n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010, (“**Securitizadora**”), de todos os seus direitos creditórios decorrentes da CCB, nos termos nela previstos (“**Créditos Imobiliários**”), conforme o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Planner, a Securitizadora e outros (“**Contrato de Cessão**”); **(c)** a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), na forma do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a instituição custodiante (“**Escritura de Emissão**”); **(d)** a vinculação da CCI, pela Securitizadora, aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 2ª emissão da Securitizadora (“**CRI**”), na forma do *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário* (“**Termo de Securitização**”); **(e)** a destinação dos CRI a uma oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução n.º 476/2009, da Comissão de Valores Mobiliários; e **(f)** a constituição, pela Sociedade e por seus garantidores, de determinadas garantias em favor da Securitizadora, a fim de assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade e por seus garantidores (“**Obrigações Garantidas**”; sendo as Obrigações Garantidas referentes à CCB 1 denominadas “**Obrigações Garantidas JN**”, e as Obrigações Garantidas referentes às CCB 2 e CCB 3 denominadas “**Obrigações Garantidas DS**”), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem as CCB, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto (“**Documentos da Operação**”); deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) a aquisição do Imóvel Dom Severino pela Sociedade;
- (ii) a emissão das CCB pela Sociedade em favor da Planner;
- (iii) a realização da Operação pela Sociedade;
- (iv) a outorga de garantias pela Sociedade em favor da Securitizadora, de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas JN:
  - (a) cessão fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades autônomas pertencentes ao Empreendimento Jonathas Nunes, conforme os competentes instrumentos de comercialização firmados entre a Sociedade e os respectivos

adquirentes (“**Contratos de Venda e Compra Jonathas Nunes**”); cessão fiduciária esta que se dará na forma do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Sociedade e a Securitizadora (“**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jonathas Nunes**” e “**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jonathas Nunes**”);

(b) alienação fiduciária, na qualidade de proprietária e fiduciante, sobre o Imóvel Jonathas Nunes, no qual será desenvolvido o Empreendimento Jonathas Nunes pela Sociedade; alienação fiduciária esta que se dará na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Sociedade e a Securitizadora (“**Alienação Fiduciária de Imóvel Jonathas Nunes**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Jonathas Nunes**”, respectivamente); sendo certo que após geradas as unidades do Empreendimento Jonathas Nunes, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóvel Jonathas Nunes englobará também todas as referidas unidades autônomas;

(v) a outorga de garantias pela Sociedade em favor da Securitizadora, de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas DS:

(a) cessão fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades autônomas pertencentes ao Empreendimento Dom Severino, conforme os competentes instrumentos de comercialização firmados entre a Sociedade e os respectivos adquirentes (“**Contratos de Venda e Compra Dom Severino**”); cessão fiduciária esta que se dará na forma do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Sociedade e a Securitizadora (“**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Dom Severino**” e “**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Dom Severino**”);

(b) alienação fiduciária, na qualidade de proprietária e fiduciante, sobre o Imóvel Dom Severino, no qual será desenvolvido o Empreendimento Dom Severino pela Sociedade; alienação fiduciária esta que se dará na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Sociedade e a Securitizadora (“**Alienação Fiduciária de Imóvel Dom Severino**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Dom Severino**”, respectivamente); sendo certo que após geradas as unidades do Empreendimento Dom Severino, com a

individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóvel Dom Severino englobará também todas as referidas unidades autônomas;

(vi) a constituição de fundo de recursos necessários para **(a)** conclusão das obras do Empreendimento Jonathas Nunes e do Empreendimento Dom Severino (“**Fundo de Obras**”); e **(b)** fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias durante a Operação (“**Fundo de Reserva**”, e em conjunto com o Fundo de Obras, “**Fundos**”); cada qual na forma prevista nos Documentos da Operação; e

(vii) a constituição de quaisquer outras garantias que venham a ser exigidas da Sociedade no âmbito da Operação (“**Garantias Adicionais**”);

(viii) a autorização à administração da Sociedade para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação aos itens acima; e

(ix) a ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade referentes à Operação.

**5. DELIBERAÇÕES:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições:

(i) aprovar a aquisição do Imóvel Dom Severino pela Sociedade, nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Sociedade e o proprietário do Imóvel Dom Severino;

(ii) aprovar a emissão das CCB pela Sociedade em favor da Planner;

(iii) aprovar a realização da Operação pela Sociedade, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(iv) aprovar a outorga de garantias pela Sociedade em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas JN:

(a) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jonathas Nunes, referente aos Contratos de Venda e Compra Jonathas Nunes, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jonathas Nunes;

(b) Alienação Fiduciária de Imóvel Jonathas Nunes, referente ao Imóvel Jonathas Nunes, nos termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Jonathas Nunes;

(v) aprovar a outorga de garantias pela Sociedade em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas DS:

(a) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Dom Severino, referente aos Contratos de Venda e Compra Dom Severino, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Dom Severino;

(b) Alienação Fiduciária de Imóvel Dom Severino, referente ao Imóvel Dom Severino, nos termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Dom Severino – os sócios consignam que a aquisição do Imóvel Dom Severino será devidamente concluída pela Sociedade, de modo que a garantia ora aprovada seja válida para fins da Operação;

(vi) aprovar a constituição, pela Sociedade, em favor da Securitizadora, de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, dos Fundos, nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação;

(vii) aprovar a constituição, pela Sociedade, em favor da Securitizadora, de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de quaisquer Garantias Adicionais, nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação, ficando o administrador da Sociedade desde já autorizado a determinar tais Garantias Adicionais e/ou substituir garantias prestadas no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável;

(viii) autorizar o administrador da Sociedade a assinar os Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos, bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para implementar a Operação, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e nomear procuradores para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

(ix) ratificar todos os atos praticados pelo administrador da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Teresina/PI, 25 de julho de 2022.

Mesa:

(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE)	(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE)
<b>JIVAGO DE CASTRO RAMALHO</b>	<b>LAURA VERBICARO CASTRO</b>
Presidente	Secretária

Sócios:

(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE)	(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE)
<b>JIVAGO DE CASTRO RAMALHO</b>	<b>LAURA VERBICARO CASTRO</b>

*(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da Vanguarda Engenharia Ltda., celebrada em 25 de julho de 2022.)*



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa VANGUARDA ENGENHARIA- LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
34295640344	
68951710297	