

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23

NIRE 35300151402

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE  
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 157ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA  
CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

**REALIZADA EM 24 DE JANEIRO DE 2019.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 24 dias do mês de Janeiro de 2019, às 10 horas, na sede da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização ("Emissora"), na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª sobreloja.

2. **PRESENÇA E QUÓRUM:** Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12 ("Titular do CRI"), representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de único titular dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 157ª Série, da 2ª Emissão da Emissora ("Emissão") representante da Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"), e representantes da Emissora, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social.

3. **MESA:** Presidente: Onivaldo Scalco, e Secretária: Luisa Lopes da Silva Nascimento.

4. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada em razão da presença da totalidade do Titular do CRI, representando a totalidade dos CRI da Emissão em circulação, nos termos da cláusula 12.10 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão ("Termo de Securitização"), e nos termos do art. 124 § 4º da Lei nº 6.404/76.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) considerando que os imóveis objeto da garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização), prestada através do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 21 de fevereiro de



2011, conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), originalmente matriculados sob os números 81.800 e 32.099, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, Estado de São Paulo ("Imóveis Originais") sofreram sucessivas unificações e desmembramentos, a Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Emissora atualmente onera os imóveis objeto das matrículas 92.966 e 92.968, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba - São Paulo ("Imóveis Atuais"), deliberar sobre: (i) autorização para que a Aguassanta Propriedades S.A. (atual denominação da Palermo Agrícola S.A.) ("Aguassanta") unifique os Imóveis Atuais; (ii) autorização para que a Emissora assine o termo de anuência referente à unificação dos Imóveis Atuais; (iii) aprovação do laudo de avaliação dos Imóveis Atuais apresentado pela Aguassanta para fins de atualização do valor dos Imóveis Atuais no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme Anexo III à presente ata; e (iv) autorização para o Agente Fiduciário e para a Emissora celebrem todos os instrumentos necessários em razão das deliberações, incluindo, mas não se limitando, os aditamentos necessários aos documentos da Emissão.

6. **DELIBERAÇÕES:** O Titular do CRI aprovou, na íntegra a Ordem do Dia, tendo examinado o material previamente disponibilizado e deliberou, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas, por: (i) autorizar a Aguassanta a unificar os Imóveis Atuais, conforme projeto descrito no Anexo I da presente Ata ("Anexo I"), sendo certo que o imóvel decorrente da unificação permanecerá alienado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) autorizar a Emissora a assinar o termo de anuência referente à unificação dos Imóveis Atuais, exclusivamente, conforme minuta constante do Anexo II da presente Ata ("Anexo II"); (iii) aprovar o laudo de avaliação dos Imóveis Atuais apresentado pela Aguassanta, conforme Anexo III da presente Ata para fins de atualização do valor dos Imóveis Atuais no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que deverá observar o valor atual de venda forçada dos Imóveis Atuais; e (iv) autorizar o Agente Fiduciário e a Emissora a celebrarem todos os instrumentos necessários em razão das deliberações, incluindo, mas não se limitando, os aditamentos necessários aos documentos da Emissão.

6.1. - A Aguassanta declarou à Emissora que a unificação dos Imóveis Atuais não acarretará redução ou incremento do valor atribuído individualmente a cada um dos Imóveis Atuais, quando da constituição da Alienação, e o Titular dos CRI dispensou a realização de um novo laudo após a unificação dos Imóveis Atuais.

6.2. O Titular do CRI declara estar plenamente de acordo e ciente de que as aprovações ora deliberadas e descritas acima: (i) não ensejarão a declaração de vencimento antecipado do Contrato de Cessão, Termo de Securitização e demais documentos da Emissão ("Documentos da Operação"); (ii) não ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da Emissão; e (iii) não ensejarão a liquidação antecipada do Patrimônio Separado da Emissão, de modo que o Titular dos CRI declara ainda estar plenamente de acordo com tais deliberações e ciente de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

6.3. A presente Ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, bem como publicada em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias, de forma abreviada, sendo os custos decorrentes da publicação arcados pelo Patrimônio Separado da Emissão.

6.4. Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, o Titular do CRI, neste ato, exime a Emissora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados, desde que (i) seguido estritamente o que fora deliberado nesta Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e (ii) que tal ato não seja eivado de dolo ou culpa.

6.5. Todo e qualquer termo que não fora definido na presente Ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos Documentos da Operação.

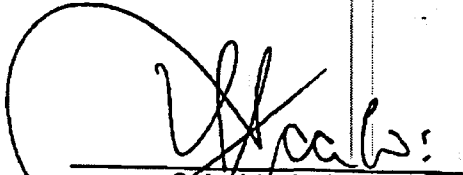
7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada. Os presentes autorizaram a Emissora a publicar a presente ata em forma sumária.

São Paulo, 24 de Janeiro de 2019.

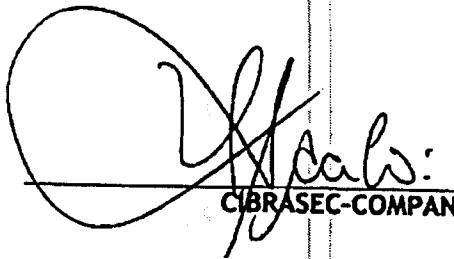
[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]




(Página de Assinaturas da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 157ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização", realizada em 24 de Janeiro de 2019)

  
\_\_\_\_\_  
Onivaldo Scalco  
Presidente

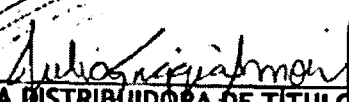
  
\_\_\_\_\_  
Luisa Lopes da Silva Nascimento  
Secretária

  
\_\_\_\_\_  
CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

  
\_\_\_\_\_  
Fabiola Cristina Rubik  
Gerente Jurídica

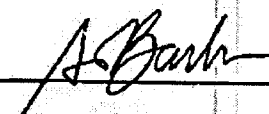
Nome: Onivaldo Scalco  
Cargo: Diretor Presidente

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Fabiola Cristina Rubik  
Gerente Jurídica

  
\_\_\_\_\_  
PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
Agente Fiduciário

Nome: Julia Amorim  
Cargo: Procuradora  
CPF: 115.550.287-64

(LISTA DE PRESENÇA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 157ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO "ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 157ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO", REALIZADA EM 24 DE JANEIRO DE 2019)

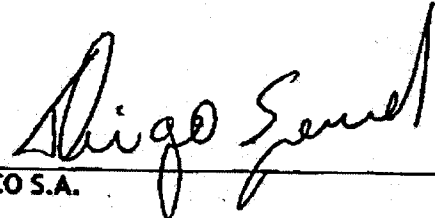
  
Antonio Paulo Marques Barbosa

BANCO BRADESCO S.A.

Titular dos CRI

Nome:

Cargo:

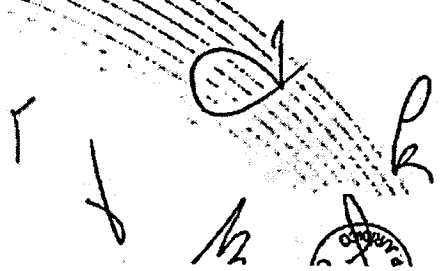


Thiago Lisboa Spessoto

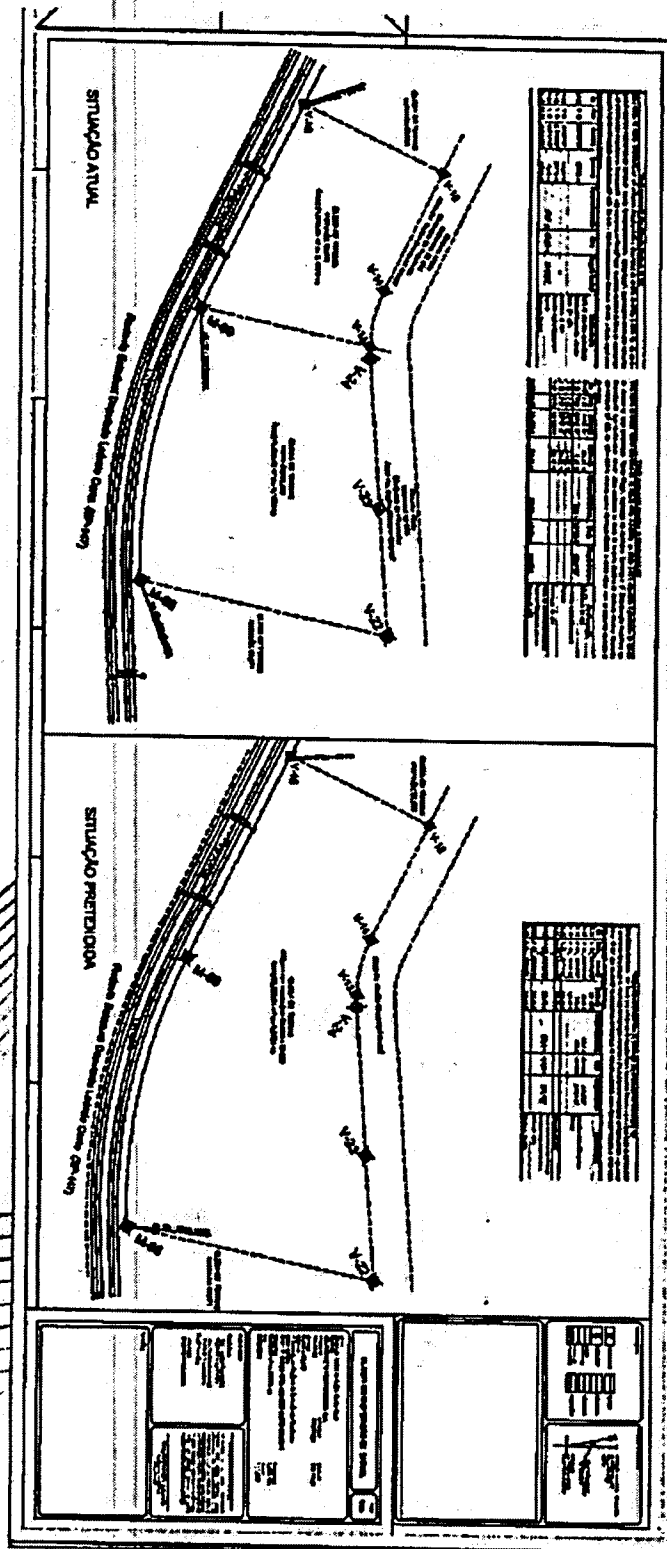
Nome:

Cargo:





**ANEXO I - PROJETO DE UNIFICAÇÃO**



ASSESSORIA  
 CIBRASEC

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'A'.

**ANEXO II - TERMO DE ANUENCIA**

**TERMO DE ANUÊNCIA PARA FINS DE UNIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DA MATRÍCULA  
92.966 E 92.968 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA**

Pelo presente Termo, as PARTES:

- I. **AGUASSANTA PROPRIEDADES S.A.** (atual denominação de **PALERMO AGRÍCOLA S.A.**), sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 16º Andar, sala 09, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.885.239/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **AGUASSANTA**; e
- II. **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2º Sobreloja, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CIBRASEC**;

**CONSIDERANDO**

- a) QUE em 21 de fevereiro de 2011 ("Data da Operação"), a **AGUASSANTA** emitiu Cédula de Crédito Imobiliário, Com Garantia Real, sob a Forma Escritural ("Escritura de CCI"), a qual serviu de lastro para a emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários da 157ª série da 2ª Emissão da **CIBRASEC**;
- b) QUE **CIBRASEC** e a **AGUASSANTA** celebraram na Data da Operação, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado, tendo por objeto os imóveis das matrículas nº 81.800 e 32.099, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, Estado de São Paulo ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), como garantia do cumprimento das obrigações da **AGUASSANTA**, previstas na Escritura de CCI;
- d) QUE em virtude de sucessivas unificações e desmembramentos das supracitadas matrículas 81.800 e 32.099, a Alienação Fiduciária em favor da **CIBRASEC** atualmente onera os imóveis das matrículas de nº 92.966 e 92.968, ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, Estado de São Paulo.

e) QUE a AGUASSANTA deseja unificar as matrículas de nº 92.966 e 92.968 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, com o que a CIBRASEC concorda e anui expressamente;

Resolvem as Partes celebrar o presente TERMO DE ANUÊNCIA PARA FINS DE UNIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DA MATRÍCULA 92.966 E 92.968 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA, (doravante o "Termo") de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. Pelo presente instrumento e melhor forma de direito, CIBRASEC anui expressamente com a unificação dos imóveis das matrículas 92.966 e 92.968, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba - São Paulo, o primeiro com área total de 41.556,49 m<sup>2</sup> e o segundo com área total de 21.679,45 m<sup>2</sup>, tendo como resultado final a área total de 63.235,94 m<sup>2</sup>.

2. A AGUASSANTA declara- que a unificação dos imóveis das matrículas de nº 92.966 e 92.968 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP não acarretará redução ou incremento do valor atribuído individualmente a cada um deles, quando da constituição da Alienação, dispensando assim a realização de novo laudo de avaliação.

2.1. Ainda, por força da unificação dos imóveis das matrículas 92.966 e 92.968, a alienação fiduciária que atualmente os onera restará trasladada para a matrícula a ser aberta por esta Serventia.

3. Em virtude do supra-exposto, as Partes REQUEREM e AUTORIZAM a Prefeitura Municipal de Piracicaba e o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP a expedir as aprovações e licenças competentes, bem como os registros e averbações pertinentes, para o fiel cumprimento deste Termo, com a final unificação das matrículas de nº 92.966 e 92.968 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

4. A AGUASSANTA será a única responsável pelos custos decorrentes da pretendida unificação, arcando com todas as despesas, taxas e emolumentos devidos ao registro de imóveis e demais órgãos, bem como por quaisquer eventuais débitos fiscais que possam incidir sobre os imóveis objeto da unificação.

5. Após a efetiva unificação das matrículas de nº 92.966 e 92.968 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, as Partes se comprometem e se obrigam a celebrar os aditamentos necessários para refletir a nova situação dos imóveis unificados.



6. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores ao seu fiel cumprimento.

E, por estarem assim justas e acordados, as Partes assinam o presente Termo em 03 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 24 de Janeiro de 2019.

**AGUASSANTA PROPRIEDADES S.A.**

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

**ANEXO III - LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Blank form area with multiple curved lines for text entry.

*Handwritten initials: F, J, B, AS, R*