

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
CNPJ/MF nº 31.468.139/0001-98
NIRE 35.300.539.591

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CRÉDITO S.A.
REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2023

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 11 de agosto de 2023, às 16:00 horas, de forma exclusivamente digital, conforme Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Emissora”), com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144, Conjunto 122, Sala CP – Jardim Paulistano – CEP 01451-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com dispensa da videoconferência em razão da presença de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI.

MESA: Sr. Rodrigo Geraldi Arruy, Presidente, e Sra. Mara Cristina Lima, Secretária.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos representantes dos detentores de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” e “Titulares dos CRI”), nos termos da Cláusula 12.2.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização” e “Emissão”).

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos Titulares dos CRI da 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora, representando 100% (cem por cento) dos CRI, conforme lista constante do Anexo I da presente ata; (ii) da VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora e (iv) das Devedoras e Avalistas, todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) autorizar o desembolso, pela Securitizadora em favor da Emissora Jardim dos Parques I Empreendimento Imob Ltda, CNPJ 30.912.031/0001-80, de 3 (três) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes residenciais e comerciais de titularidade da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis da data desta Assembleia e as demais no dia 05 dos meses subsequentes;
- (ii) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, pratiquem todos os atos necessários para efetivar as deliberações, inclusive a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados, CNPJ 40.356.649/0001-64, para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, em até 30 dias corridos, a contar

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Alberto Bacha, Marco Dissenha Campedelli, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Paulo Eduardo Goncalves, Gelson Luis Rostirolla, Vinicius Ottone Mastrorosa, Ana Eugenia De Jesus Souza, Mara Cristina Lima, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli e Tatiana Geraldi Lorenzi Torres.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4D7E-3C4F-C249-206D.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Alberto Bacha, Marco Dissenha Campedelli, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Paulo Eduardo Goncalves, Gelson Luis Rostirolla, Vinicius Ottone Mastrorosa, Ana Eugenia De Jesus Souza, Mara Cristina Lima, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli e Tatiana Geraldi Lorenzi Torres. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4D7E-3C4F-C249-206D.

da data da presente assembleia.

CIENCIA E CONCORDANCIA:

Agente Fiduciário questionou à Emissora e aos Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, ao artigo 115 § 1º da Lei das S.A., e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

Nesse sentido, a Emissora declarou a existência de Titulares dos CRI representando **0,11%** (onze centésimos por cento), **0,15%** (quinze centésimos por cento), **3,36%** (três inteiros e trinta e seis centésimos por cento) e **6,95%** (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) dos CRI sendo partes relacionadas com a Emissora, que atestaram a declaração e, por consequência, estão em situação de conflito de interesses.

Isto posto, os demais Titulares dos CRI em Circulação declararam que, para fins de quórum, manifestam ciência e concordância para que, nesta assembleia, as partes relacionadas à Emissora que se encontram em situação de conflito de interesse, conforme definição de “CRI em Circulação” prevista na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, tenham seus votos validados e computados nas deliberações.

INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, a mesa, em conjunto com o representante do Agente Fiduciário, verificou o quórum de 100% (cem por cento) e instalou a assembleia.

DELIBERAÇÕES: Os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI deliberaram, por unanimidade e sem restrições, o quanto segue:

- (i) aprovar o desembolso, pela Securitizadora em favor da Emissora Jardim dos Parques I Empreendimento Imob Ltda, CNPJ 30.912.031/0001-80, de 3 (três) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes residenciais e comerciais de titularidade da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis da data desta Assembleia e as demais no dia 05 dos meses subsequentes;
- (ii) aprovar a autorização para que a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, pratiquem todos os atos necessários para efetivar as deliberações, inclusive a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados, CNPJ 40.356.649/0001-64, para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

As deliberações desta assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos investidores previstos nos Documentos da Operação, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta assembleia.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, sem limitação, o risco de descumprimento do limite máximo de 70% do LTV, gerando obrigações pecuniárias às Devedoras e/ou aos Avalistas, nos termos, condições e prazos previstos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação bem como expondo os Titulares dos CRI ao eventual aumento do risco de crédito.

A Emissora consigna que a tomada de decisão do gestor, administrador ou procurador do Titular de CRI deve atender os objetivos de seu investidor final e de sua política de investimento. O Agente Fiduciário e a Emissora não são responsáveis por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI age com diligência ao tomar a decisão no âmbito dessa assembleia, observando as respectivas orientações de seu investidor final e de acordo com o seu regulamento.

O Titular dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o Titular dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo pela validade e legalidade de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora nos termos da Emissão e da legislação, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário e/ou da Emissora no âmbito da sua respectiva atuação.

Ficam ratificados todos os demais termos e condições previstos nos Documentos da Operação não alterados pela presente assembleia, até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas.

ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes, e, após, será levada para publicação e aos devidos registros nos órgãos e repartições públicas competentes, nos termos dos artigos 134 §5º e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

Os termos que não estejam expressamente definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos nos Documentos da Operação.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução CVM 60, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente

Mara Cristina Lima
Secretaria

Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Carlos Alberto Bacha
CPF: 606.744.587-53
E-mail: cab@vortx.com.br

Ana Eugênia de Jesus Souza
CPF: 009.635.843-24
E-mail: eq@vortx.com.br

Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Rodrigo Geraldi Arruy
CPF: 250.333.968-97
E-mail: rarry@nmcapital.com.br

Devedores e Avalistas:

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

CAMILLA REIS PINELLI

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

MATHEUS REIS PINELLI

EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Caroline Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administradora

Nome: Camila Reis Pinelli
Cargo: Administradora

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Alberto Bacha, Marco Dissenha Campedelli, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Paulo Eduardo Goncalves, Gelson Luis Rostirolla, Vinicius Ottone Mastrorosa, Ana Eugenia De Jesus Souza, Mara Cristina Lima, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli e Tatiana Geraldi Lorenzi Torres.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4D7E-3C4F-C249-206D.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Alberto Bacha, Marco Dissenha Campedelli, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Paulo Eduardo Goncalves, Gelson Luis Rostirolla, Vinicius Ottone Mastrorosa, Ana Eugenia De Jesus Souza, Mara Cristina Lima, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli e Tatiana Geraldi Lorenzi Torres. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4D7E-3C4F-C249-206D.

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (devedora)

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome:Matheus Reis Pinelli

Cargo:Administrador

Cargo:Administrador

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (devedora)

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome:Matheus Reis Pinelli

Cargo:Administrador

Cargo:Administrador