

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
003ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
REALIZADA EM 27 DE FEVEREIRO DE 2020

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 27 de Fevereiro de 2020, às 10:00 horas. **Local:** na sede social da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Emissora”), na Rua Iguatemi, 192, Conjunto 152 – Itaim Bibi – CEP 01451-010, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

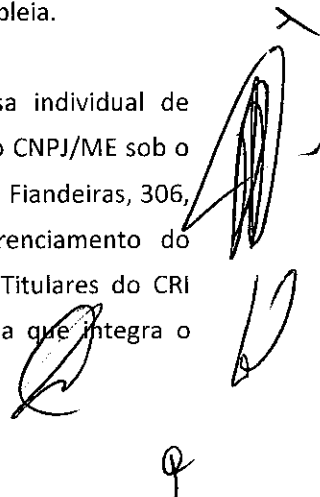
MESA: Sr. Rodrigo Geraldí Arruy, Presidente, e Sra. Mara Cristina Lima, Secretária.

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 do CRI”) em circulação, nos termos da Cláusula 12.3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização” e “Emissão”).

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos titulares dos CRI da 3ª Série da 1ª Emissão da Emissora, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; (ii) da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora, todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) A alteração do procedimento de desembolso dos valores do Fundo de Obra, conforme cláusula 4.2 da Cédula de Crédito Bancária nº 11501454-3, atualmente realizado mediante reembolso mensal, diretamente à Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., com base em Relatório de Medição de Obra, passando mencionado desembolso a ser realizado diretamente à Gerenciadora da Obra. Tudo conforme procedimento no Anexo I a esta Assembleia.
- (ii) A contratação da **MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada especializada na construção de edifícios, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.139.270/0001-39, com sede da Cidade e Estado de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306, 9º Andar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001 (“MV”), para atuar no gerenciamento do Empreendimento Alvo da Emissão, sendo indicada, pela unanimidade dos Titulares do CRI reunidos neta Assembleia, como Gerenciadora da Obra, conforme proposta que integra o



Anexo II à presente Ata, que será suportada às expensas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., definida no Termo de Securitização; e

- (iii) autorizar o Agente Fiduciário, a Emissora e demais partes envolvidas, a celebrarem os aditamentos necessários aos Documentos das Operações.

INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, o representante do Agente Fiduciário verificou o quórum de 100% e instalou a assembleia.

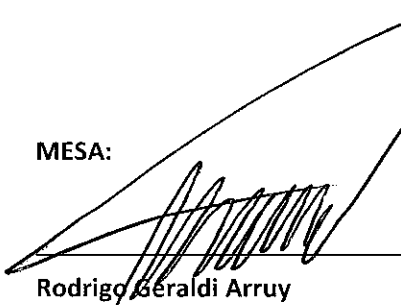
DELIBERAÇÕES: Os Titulares dos CRI deliberaram por aprovar a totalidade das matérias constantes da Ordem do Dia constante, conforme acima. .

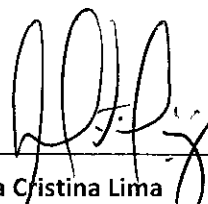
ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. O Titular do CRI, neste ato, exime a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

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

São Paulo, 27 de Fevereiro de 2020.

MESA:


Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente


Mara Cristina Lima
Secretaria

Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02


SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

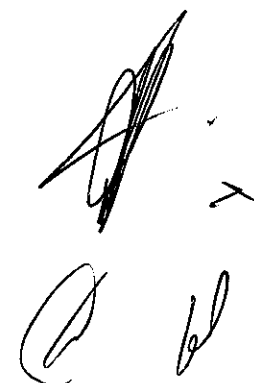

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.



ANEXO I À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 003ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., REALIZADA EM 27 DE FEVEREIRO DE 2020

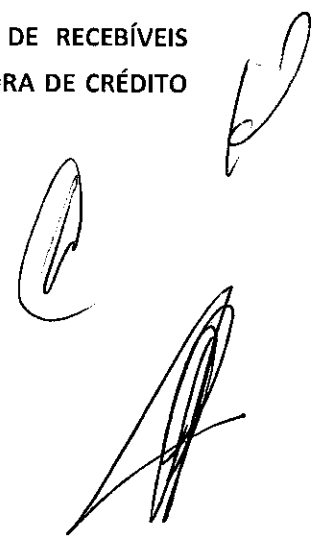
PROCEDIMENTO OPERACIONAL PARA A LIBERAÇÃO DE RECURSOS DO FUNDO DE OBRA

- a) A Devedora, conforme definida no Termo de Securitização, deverá encaminhar, semanalmente à MV, relatório detalhado e cópia de todas as notas fiscais de materiais relacionados ao Empreendimento Alvo e emitidos na semana imediatamente anterior, assim como todas as notas fiscais emitidas pelos prestadores de serviço locados no Empreendimento Alvo, acompanhadas dos respectivos contratos e relatórios de medição específica. De posse de tais documentos e informações, a MV promoverá a validação das informações recebidas e provisionará os respectivos pagamentos, respeitadas as respectivas datas de vencimento; e
- b) Após o recebimento das informações, a MV emitirá, mensalmente, com base nas informações recebidas nos termos do item (a) acima, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas e aprovadas pela MV ("Relatório de Pagamento"), e, até o 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente, enviará referido Relatório e Pagamento à Securitizadora, no qual deverá ser informado o montante necessário ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês em questão, de acordo com o cronograma de obra do Empreendimento Alvo, bem como da contratação de serviços e compra de materiais.
- c) A MV enviará, até o 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente às validações descritas no item "a" deste Anexo I, o Relatório de Pagamento para a Securitizadora, sendo certo que a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, diretamente na conta corrente da MV.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.A small handwritten mark or signature, possibly a 'P', located at the bottom center of the page.

ANEXO II À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 003ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., REALIZADA EM 27 DE FEVEREIRO DE 2020

PROPOSTA DE GERENCIAMENTO DE OBRA DA MV ENGENHARIA

Handwritten marks in the top right corner, including a large stylized 'C' or 'E' shape, a smaller loop, and a large scribble.

2

φ



Incorporação
Construção
Empreendimento
Planejamento de Obras

São Paulo, 30 de janeiro de 2020.

**À CASA DE PEDRA
ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

A/C: Sra. Flávia Rezende Dias

Referência: Proposta técnico comercial para prestação de serviços de gerenciamento

Empreendimento: Empreendimento Cobalto

Endereço: Rua Miguel Couto, 714 – Menino de Deus, Porto Alegre - RS

Prezados (as) Senhores (as),

Apresentamos nossa proposta técnica-comercial para prestação de serviços de apoio técnico referente a gestão financeira e documental para o empreendimento Cobalto, localizado à Rua Miguel Couto, nº 714 – Menino de Deus, Porto Alegre – RS.

1. ESCOPO DA PROPOSTA

a) Gestão de projetos e qualidade

- i. Acompanhamento junto à Construtora quanto a aderência da execução da obra aos projetos técnicos e memorial descritivo.

b) Análise Física

- i. Avaliar as programações físicas e de suprimentos, estabelecidas pela CONSTRUTORA, semanalmente, consolidando mensalmente, com o objetivo de manter a obra dentro do cronograma previsto.
- ii. Medição física mensal da obra, com relatório do orçamento medido, item a item, apontando os principais avanços e atrasos
- iii. Cobrança junto a CONSTRUTORA, do plano de recuperação, quando da ocorrência de atrasos superiores a 2% do cronograma inicialmente previsto.

c) Análise Financeira

- i. Analisar o orçamento disponibilizado pela CONSTRUTORA para o desenvolvimento da obra, verificando sua exequibilidade quanto a prazo e custo
- ii. Avaliar as medições de fornecedores realizadas pela CONSTRUTORA
- iii. Acompanhamento da programação de contratação de suprimentos junto a CONSTRUTORA, verificando sua aderência ao orçamento e ao cronograma, participando de suas aprovações, evitando atrasos na produção, por falha na gestão de suprimentos
- iv. Controle de todas as notas fiscais emitidas pela obra, assim como controle das medições dos empreiteiros
- v. Gestão do fluxo de caixa da obra, com emissão das previsões de aporte ao CLIENTE, e os respectivos pagamentos de todas as notas fiscais da obra, com o subsequente envio das mesmas, anexadas de seus comprovantes, para a CONSTRUTORA.



Integração
Construção
Gerenciamento
Planejamento de Obras

d) Gestão Legal

- i. Apoio e acompanhamento da elaboração da minuta contratual com a CONSTRUTORA
- ii. Acompanhamento referente a toda documentação necessária para legalização do empreendimento, como AVCB, TCA, Trad, Elevadores, Certidão do ISS, Habite-se, Certidão do INSS, Averbação junto ao cartório, AGI
- iii. Acompanhamento referente as ligações das Concessionárias, como Aneel (Energia), Sabesp (Água e Esgoto), Comgás (Gás), Telefonia, assim como qualquer reforço de rede que se faça necessário

e) Gestão de Entrega

- i. Acompanhamento do agendamento das vistorias junto aos proprietários, a fim de certificar de que as mesmas atenderão aos prazos previstos em cronograma
- ii. Acompanhamento da convocação da Assembleia Geral de Instalação, assim como a efetiva Instalação do Condomínio

f) Relatórios Mensais

- i. Relatório inicial com a situação atual do empreendimento nos quesitos físico, financeiro e suprimentos. (a CONSTRUTORA deverá fornecer todas as informações financeiras da obra)
- ii. Avaliação do prazo real x prazo previsto
- iii. Atividades previstas x atividades realizadas
- iv. Atividades previstas para o próximo período
- v. Avaliação dos custos incorridos e dos custos a incorrer
- vi. Análise do custo entre o previsto em orçamento e o realizado mês a mês
- vii. Recomendações e observações sobre o período transcorrido
- viii. Serviços executados no período

2. CONDIÇÕES COMERCIAIS

2.1 Valor para obras dentro e fora do Estado de São Paulo: R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) / mês

2.2 Forma de pagamento: todo dia 05 do mês subsequente ao da prestação de serviço.

2.3 Reajuste: Fixo e irremovível pelo prazo de 12 meses. Após este período, reajuste pelo IGPM – FGV.

3. EXCLUSÕES

3.1 Consideramos excluídos do fornecimento da MV os seguintes itens:

- i. Levantamentos planialtimétricos e ou cadastrais;
- ii. Sondagens, controle tecnológico, ensaios e testes;
- iii. Manutenção preventiva e corretiva das obras e instalações;
- iv. Consultoria independente, inclusive jurídica;
- v. Treinamento das equipes de projeto e obra;
- vi. Cópias e Plotagens;
- vii. Pagamento de taxas e emolumentos;
- viii. Responsabilidade sobre a execução das obras;



Incorporação
Construção
Gerenciamento
Planejamento de Obras

4. CONSIDERAÇÕES

- a) A remuneração para a prestação de serviços dentro do escopo da proposta inclui todos os impostos, alimentação, computadores e materiais de escritório a serem utilizados pela equipe residente e supervisores;
- b) A **MV** programará as atividades junto aos seus prepostos, acompanhando a emissão de relatórios técnicos e demais providências;
- c) As atividades de Gerenciamento Técnico não estão sujeitas à retenção da alíquota de 3,5% de INSS, conforme determina a INMPS/SRP nº 03/2005 - Seção XI - Art. 170 - Incisos I e VII;
- d) A **MV** preservará o sigilo de toda a documentação que lhe for confiada;
- e) As informações deste documento são de propriedade da **MV**, sendo proibida a utilização fora da sua finalidade;
- f) Consideramos que ao final da prestação dos serviços objeto desta proposta será emitido pela **CONTRATANTE** um atestado de capacidade técnica a **MV** referente a este projeto;
- g) Consideramos que a **MV** está autorizada a divulgar em seu site ou mídias sociais, a referência do **CONTRATANTE**, como nosso cliente;
- h) Consideramos o prazo de 7 (sete) dias para mobilização da equipe;
- i) A validade da presente proposta é de 60 (sessenta) dias contados a partir da data de sua apresentação.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marcelo Visnevski
Diretor de Engenharia

Eloisi Dantas
Coordenadora de Engenharia

Tiago Rosta Bely
000 299 840 84