

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 1ª E 2ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

REALIZADA EM 19 DE DEZEMBRO DE 2023

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 19 de dezembro de 2023, às 13:00 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 Avenida 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 15.3.6 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização e Emissão”).

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos Titulares dos CRI da 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Emissora, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença 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) da Vanguarda Engenharia Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.248.587/0001-76 (“Devedora”), todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da Crowe Macro Auditores Independentes SS, na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis (“Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado”);

(ii) a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para que as convocações de

Assembleias possam ocorrer por meio de edital, encaminhado pela Emissora a cada 30 dias para o investidor e publicado no sítio eletrônico da Emissora, na página que contém as informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias;

- (iii) aprovar ou não a alteração da metodologia da liberação dos recursos dos Fundos de Obras que, a partir de 01/01/2024, não mais serão destinados mensalmente para a Conta do Agente de Medição, mas sim, para uma conta corrente de titularidade da Emissora, vinculada ao Patrimônio Separado, a qual o Agente de Medição terá acesso para realização dos pagamentos das despesas de desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos;
- (iv) em caso de aprovação do item “iii” da Ordem do Dia, aprovar a revogação e encerramento da Conta do Agente de Medição e, como consequência, (i) a inclusão, nos Documentos da Operação, da conta corrente nº 40516-6, na agência nº 8145, junto ao Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora, (“Conta de Pagamento de Obra”), para onde serão destinados mensalmente os recursos dos Fundos de Obras, bem como (ii) a alteração da cláusula 8.8.6 do Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação: “A liberação dos recursos dos Fundos de Obras ocorrerá mensalmente, por conta e ordem da Devedora, por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta de Pagamento de Obra, o que deverá ocorrer até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que a solicitação prevista na Cláusula 8.8.4. foi realizada, sendo certo que o Agente de Medição utilizará os recursos disponibilizados para pagamento das despesas de desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, também por conta e ordem da Devedora”;
- (v) aprovar ou não autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos necessários para efetivar as deliberações, inclusive a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Vanguarda Engenharia Ltda (CNPJ: 05.248.587/0001-76, “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, bem como dos demais instrumentos necessários à reflexão do quanto deliberado, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA:

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 4,95% (Quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), 2,26% (dois inteiros e vinte e seis centésimos por cento), 1,00% (um por cento), 0,20% (vinte centésimos por cento) e 0,16% (dezesseis

centésimos por cento), 0,12% (doze centésimos por cento) e 0,03% (três centésimos por cento) dos CRI sendo partes relacionadas com a Emissora, que atestaram a declaração e, em 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.

Neste ato, os Titulares dos CRI tomam ciência e a Devedora concorda com a alteração dos Documentos da Operação, para que fiquem previstos, **com efeitos após a quitação das Obrigações Garantidas**, (i) a transferência, pela Securitizadora, dos Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de CF existentes na Conta do Patrimônio Separado para a conta nº 40365-8 da Agência 8145 do Banco Itau S/A; e ainda, (ii) caso haja Unidades em estoque, que este estoque permaneça alienado fiduciariamente à Securitizadora, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.

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:

(i) Os titulares de CRI representando 15,28% (quinze inteiros e vinte e oito décimos por cento) se abstiveram em deliberar sobre o item (i), enquanto os titulares de CRI representando 84,72% (oitenta e quatro inteiros e setenta e dois por cento) dos CRI deliberaram, sem restrições, aprovar as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado.

(ii) Os titulares de CRI representando 1,10% (um inteiro e dez décimos por cento) se abstiveram em deliberar sobre o item (ii), enquanto os titulares de CRI representando 98,90% (noventa e oito inteiros e oitenta décimos por cento) dos CRI deliberaram, sem restrições, aprovar a alteração no Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias possam ocorrer por meio de edital, encaminhado pela Emissora a cada investidor e publicado no sítio eletrônico da Emissora, na página que contém as informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias;

(iii) Os titulares de CRI representando 1,10% (um inteiro e dez décimos por cento) abstiveram em deliberar sobre o item (iii), enquanto os titulares de CRI representando 98,90% (noventa e oito inteiros e oitenta décimos por cento) dos CRI deliberaram, sem restrições, aprovar a alteração da metodologia da liberação dos recursos dos Fundos de Obras, que, a partir de 01/01/2024, não mais serão destinados mensalmente para a Conta do Agente de Medição, mas sim, para uma conta corrente de titularidade da Emissora, vinculada ao Patrimônio Separado, a qual o Agente de Medição terá acesso para realização dos pagamentos das despesas de desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos;

(iv) Os titulares de CRI representando 1,10% (um inteiro e dez décimos por cento) abstiveram em deliberar sobre o item (iv), enquanto os titulares de CRI representando 98,90% (noventa e oito inteiros e oitenta décimos por cento) dos CRI deliberaram, sem restrições, aprovar a revogação e encerramento da Conta do Agente de Medição e, como consequência, (i) incluir nos Documentos da Operação, a Conta de Pagamento de Obra, para onde serão destinados mensalmente os recursos dos Fundos de Obras, bem como (ii) alterar a cláusula 8.8.6 do Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação: “A liberação dos recursos dos Fundos de Obras ocorrerá mensalmente, por conta e ordem da Devedora, por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta de Pagamento de Obra, o que deverá ocorrer até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que a solicitação prevista na Cláusula 8.8.4. foi realizada, sendo certo que o Agente de Medição utilizará os recursos disponibilizados para pagamento das despesas de desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, também por conta e ordem da Devedora”; e

(v) Os titulares de CRI representando 1,10% (um inteiro e dez décimos por cento) abstiveram em deliberar sobre o item (v), enquanto os titulares de CRI representando 98,90% (noventa e oito inteiros e oitenta décimos por cento) dos CRI deliberaram, sem restrições, aprovar a autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos 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, para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação bem como dos demais instrumentos necessários à reflexão do quanto deliberado, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Andre Marcos Campedelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Leonardo Felipe Sanches Silva, Flavio Ognibene Guimaraes, Gabriel Ayabe Ninomiya, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Vitor Lopes Duarte, Guilherme Lejambre Vicente, Rodrigo Geraldi Arruy, Lucas Santos Zaffari, Mariana Geraldi Lorenzi Scarparo, Jonathas Santos Zaffari, Flavia Rezende Dias, Leila Pereira Geraldi Lorenzi, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Valdomiro Valente Remussi, Marco Dissenha Campedelli, Rafael Toni Silva, Gelson Luis Rostirolla e Rudimar Dall Onder. Este documento foi assinado eletronicamente por Gilberto Schincariol Junior.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 25D2-05A0-685D-A776.

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Andre Marcos Campedelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Leonardo Felipe Sanches Silva, Flavio Ognibene Guimaraes, Gabriel Ayabe Ninomiya, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Vitor Lopes Duarte, Guilherme Lejambre Vicente, Rodrigo Geraldi Arruy, Lucas Santos Zaffari, Mariana Geraldi Lorenzi Scarparo, Jonathas Santos Zaffari, Flavia Rezende Dias, Leila Pereira Geraldi Lorenzi, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Valdomiro Valente Remussi, Marco Dissenha Campedelli, Rafael Toni Silva, Gelson Luis Rostirolla e Rudimar Dall Onder. Este documento foi assinado eletronicamente por Gilberto Schincariol Junior.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 25D2-05A0-685D-A776.

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 mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, sem limitação, aqueles eventualmente decorrentes da alteração da metodologia da liberação dos recursos dos Fundos de Obras.

O Agente Fiduciário e a Emissora consignam 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.

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

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.

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente

Mara Cristina Lima
Secretaria

Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Bruna Vasconcelos Monteiro e Rafael Toni Silva

Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Por Rodrigo Geraldi Arruy

Devedora:

VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.

Por Jivago de Castro Ramalho

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Andre Marcos Campedelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Leonardo Felipe Sanches Silva, Flavio Ognibene Guimaraes, Gabriel Ayabe Ninomiya, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Vitor Lopes Duarte, Guilherme Lejambre Vicente, Rodrigo Geraldi Arruy, Lucas Santos Zaffari, Mariana Geraldi Lorenzi Scarparo, Jonathas Santos Zaffari, Flavia Rezende Dias, Leila Pereira Geraldi Lorenzi, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Valdomiro Valente Remussi, Marco Dissenha Campedelli, Rafael Toni Silva, Gelson Luis Rostirolla e Rudimar Dall Onder. Este documento foi assinado eletronicamente por Gilberto Schincariol Junior.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 25D2-05A0-685D-A776.

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Andre Marcos Campedelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Leonardo Felipe Sanches Silva, Flavio Ognibene Guimaraes, Gabriel Ayabe Ninomiya, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Vitor Lopes Duarte, Guilherme Lejambre Vicente, Rodrigo Geraldi Arruy, Lucas Santos Zaffari, Mariana Geraldi Lorenzi Scarparo, Jonathas Santos Zaffari, Flavia Rezende Dias, Leila Pereira Geraldi Lorenzi, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Valdomiro Valente Remussi, Marco Dissenha Campedelli, Rafael Toni Silva, Gelson Luis Rostirolla e Rudimar Dall Onder. Este documento foi assinado eletronicamente por Gilberto Schincariol Junior.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 25D2-05A0-685D-A776.