

**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 07 DE FEVEREIRO DE 2024**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 07 de fevereiro de 2024, 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 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"); e (iii) da Emissora, todos relacionados ao final desta ata.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) aprovação de liberação para a Conta de Livre Movimentação da Emitente de até R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), provenientes da cessão fiduciária de direitos créditos, liberado numa única vez ou parcelado, sempre e quando exista saldo suficiente após o cumprimento do pagamento das Obrigações Garantidas do mês, da liberação de recurso necessária para a evolução de obra do mês e Fundo de Despesa;
- (ii) a aprovação da incorporação do prêmio devido pelo desenquadramento do LTV, conforme definido no Termo de Securitização, previsto na cláusula 4.6.1 da CCB e 4.14.2.1 do Termo de Securitização, ao saldo devedor da Emissão;
- (iii) aprovação de liberação para a Conta de Livre Movimentação da Emitente de até 30% (trinta por cento) dos créditos decorrentes das novas vendas, conforme abaixo, limitado a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por mês, observando-se que:

- a) por créditos decorrentes das novas vendas se entenderá todos os recursos que sejam provenientes de novas vendas do Empreendimento Macieiras/Castanheiras e do Empreendimento Amendoeiras, realizadas a partir de 01/01/2024 até 30/06/2024, conforme o espelho de vendas do relatório de monitoramento mensal da carteira encaminhado pelo servicer (“Novas Vendas”);
- b) os recursos decorrentes das novas vendas deverão, obrigatoriamente, ter transitado nas Contas Arrecadoras e/ou na Conta Centralizadora;
- c) as liberações ocorrerão todo dia 20 de cada mês, com o primeiro pagamento em 20/03/2024 e o último pagamento em 20/07/2024, sendo que o primeiro pagamento compreende o período dos créditos transitado nas contas da operação do dia 01/01/2024 até o dia 29/02/2024, sendo que os demais pagamentos terão apuração mensal considerando o mês imediatamente anterior; e
- d) caso, em algum mês a apuração de 30% (trinta por cento) dos créditos decorrentes das Novas Vendas, representem mais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a diferença será paga no mês subsequente, desde que respeitado o limite de até os R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e o prazo limite de 20/07/2024.

**(iv)** autorização para que a Emissora celebre a contratação, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ nº 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.

#### **CIENCIA E CONCORDANCIA:**

O 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 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento), 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento), 0,13% (treze centésimos por cento), 0,13% (treze centésimos por cento) e 0,10% (dez 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 item “i” da Ordem do dia, para autorizar a Emissora a realizar a liberação para a Conta de Livre Movimentação da Emitente de até R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), provenientes da cessão fiduciária de direitos créditos, a ser liberado uma única vez ou de forma parcelada, sempre e quando existir saldo suficiente na Conta Centralizadora, após o cumprimento do pagamento das Obrigações Garantidas do mês, da liberação de recursos necessária para a evolução de obra do mês e Fundo de Despesa;
- (ii) aprovar o item “ii” da Ordem do dia, para autorizar a Emissora a incorporar o prêmio devido pelo desenquadramento do LTV, conforme definido no Termo de Securitização, previsto na cláusula 4.6.1 da CCB e 4.14.2.1 do Termo de Securitização, ao saldo devedor da Emissão;
- (iii) aprovar o item “iii” da Ordem do dia, para autorizar a Emissora a liberar para a Conta de Livre Movimentação da Emitente até 30% (trinta por cento) dos créditos decorrentes das Novas Vendas, limitado a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por mês e, observando-se o fluxo fixado nas alíneas do item “iii” da Ordem do dia; e
- (iv) autorizar a Emissora a celebrar a contratação, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ nº 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.

Consigna-se que Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, adotará todas e quaisquer medidas necessárias para efetivação das aprovações deliberadas na 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 liberação de recursos oriundos da Emissão para a Emitente, o que pode aumentar o risco de crédito da Emissão e, eventualmente, sua liquidez.

Os representantes do Titular dos CRI aqui presentes declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo Titular dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

A Emissora consigna que a tomada de decisão do gestor, administrador ou procurador do Titular do 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, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenidos e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

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.

As partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

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, 07 de fevereiro de 2024.

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Gelson Luis Rostirolla, Jessica Scanavaque De Castro, Marco Dissenha Campedelii, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Paulo Eduardo Goncalves e Rodrigo Geraldi Arruy.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 5307-19F5-B935-BF17.

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Gelson Luis Rostirolla, Jessica Scanavaque De Castro, Marco Dissenha Campedelii, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Paulo Eduardo Goncalves e Rodrigo Geraldi Arruy.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 5307-19F5-B935-BF17.

Página de Assinatura da Ata de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa De Pedra Securitizadora S.A., realizada em 07 de fevereiro de 2024

**MESA:**

**Rodrigo Geraldi Arruy**  
Presidente

**Mara Cristina Lima**  
Secretaria

**Agente Fiduciário:**

**VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Bruna Vasconcelos Monteiro  
CPF/ME: 356.140.478-24  
Procuradora

Nome: Jessica Scanavaque de Castro  
CPF/ME: 427.033.588-22  
Procuradora

**Emissora:**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.**  
Por Rodrigo Geraldi Arruy

**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

Nome: Camila Reis Pinelli

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Gelson Luis Rostirolla, Jessica Scanavaque De Castro, Marco Dissenha Campedelli, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Paulo Eduardo Goncalves e Rodrigo Geraldi Arruy.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 5307-19F5-B935-BF17.

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Gelson Luis Rostirolla, Jessica Scanavaque De Castro, Marco Dissenha Campedelli, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Paulo Eduardo Goncalves e Rodrigo Geraldi Arruy.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 5307-19F5-B935-BF17.

Cargo:Administradora

Cargo:Administradora

**TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome:Matheus Reis Pinelli

Cargo:Administrador

Cargo:Administrador

**JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome:Matheus Reis Pinelli

Cargo:Administrador

Cargo:Administrador

**JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome:Matheus Reis Pinelli

Cargo:Administrador

Cargo:Administrador

**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

Este documento foi assinado digitalmente por Bruna Vasconcelos Monteiro, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Vinicius Ottone Mastrorosa, Gelson Luis Rostirolla, Jessica Scanavaque De Castro, Marco Dissenha Campedelli, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Paulo Eduardo Goncalves e Rodrigo Geraldi Arruy.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 5307-19F5-B935-BF17.