

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 12 DE MAIO DE 2023

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 12 de maio 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 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 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”);

- (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 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) aprovação ou não, observada a manutenção da razão de garantia (“LTV”) em 70% (setenta por cento), do desembolso, pela Securitizadora, em favor da Emissora Jardim dos Parques I Empreend 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;
- (iv) aprovar ou não o aditamento ao Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para prever a possibilidade, na vigência do CRI, da inserção de novos imóveis a serem objeto de Destinação de Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Quadro Resumo e Anexo III da CCB Amendoeira e da CCB Macieiras, com a consequente inclusão de cláusula no Termo de Securitização, prevendo a possibilidade de inserção de novos imóveis, mediante respectiva aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (v) em caso de aprovação do item “iv” da Ordem do Dia, aprovar ou não autorização para Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ: 42.547.169/0001-06) adquirir, com recursos do Patrimônio Separado, o terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, pelo valor de R\$3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais);
- (vi) em caso de aprovação do item “v” da Ordem do Dia, aprovar ou não a modificação do item 9 do Quadro Resumo e Anexo III da CCB Amendoeira e da CCB Macieiras, que passarão a vigorar com a redação do Anexo II desta ata e demais documentos da Operação, conforme aplicável, para incluir a aquisição do terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, no rol de Destinação dos Recursos;
- (vii) em caso de aprovação dos itens “vi” da Ordem do Dia, aprovar ou não a inclusão do terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP no rol de garantias da operação, pelo valor R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação estimado em R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais);

- (viii) em caso de aprovação dos itens “vii” da Ordem do Dia, autorizar as Partes a firmarem um novo instrumento de alienação fiduciária de imóvel, cujo objeto o terreno registrado da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, cuja minuta deverá seguir os mesmos moldes dos Instrumentos Particulares de Aliações Fiduciárias já existentes na operação; e
- (ix) a autorização, ou não, para a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, 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 (trinta) dias corridos, a contar da data da presente bem como sobre autorizar, ou não, a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos necessários para efetivar as deliberações.

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 5,43% (cinco inteiros e quarenta e três centésimos por cento), 3,96% (três inteiros e noventa e seis centésimos por cento), 0,18% (dezoito centésimos por cento) e 0,13% (treze 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) em relação ao item “i” da Ordem do Dia, aprovaram, sem ressalvas, as 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;

(ii) em relação ao item “ii” da Ordem do Dia, aprovaram, sem ressalvas, autorização para que a Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário possam alterar o 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) em relação ao item “iii” da Ordem do Dia, aprovaram, sem ressalvas, observada a manutenção da razão de garantia (“LTV”) em 70% (setenta por cento), o desembolso, pela Securitizadora, em favor da Emissora Jardim dos Parques I Empreend Imob Ltda, CNPJ 30.912.031/0001-80, o valor de R\$900.000,00 (novecentos mil reais), em 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;

(iv) em relação ao item “iv” da Ordem do Dia, aprovaram, sem ressalvas, autorização para aditar o Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para prever a possibilidade, na vigência do CRI, da inserção de novos imóveis a serem objeto de Destinação de Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Quadro Resumo e Anexo III da CCB Amendoeira e da CCB Macieiras, com a consequente inclusão de cláusula no Termo de Securitização, prevendo a possibilidade de inserção de novos imóveis, mediante respectiva aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(v) em relação ao item “v” da Ordem do Dia, aprovaram autorização para Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., adquirir, com recursos do Patrimônio Separado, o terreno objeto da nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, pelo valor de R\$3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais); nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, pelo valor de R\$3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais);

(vi) em relação ao item “vi” da Ordem do Dia, aprovaram a modificação do item 9 do Quadro Resumo e Anexo III da CCB Amendoeira e da CCB Macieiras, que passará a vigorar com a redação do Anexo II desta ata;

(vii) em relação ao item “vii” da Ordem do Dia, aprovaram, sem ressalvas, a inclusão do terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP no rol de garantias da operação, pelo valor R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação estimado em R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais);

(viii) em caso relação ao item “viii” da Ordem do Dia, aprovaram, sem ressalvas, autorização para as Partes firmarem um novo instrumento de alienação fiduciária de imóvel, cujo objeto será o terreno registrado na matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, cuja minuta deverá seguir os mesmos moldes dos Instrumentos Particulares de Alienações Fiduciárias já existentes na operação; e

(ix) em relação ao item “ix” da Ordem do Dia, aprovaram, sem ressalvas, a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados, para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da presente assembleia bem como aprovaram a autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos necessários para efetivar a totalidade das deliberações da presente.

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 posterior 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 a utilização de recursos do Patrimônio Separado para a aquisição de um novo imóvel, que pode resultar em risco de liquidez face a utilização de recursos destinados à liquidação do CRI (Patrimônio Separado) para aquisição de bem imóvel. Este último sujeito aos riscos relacionados à excussão da alienação fiduciária e cujo valor fixado para fins de liquidação forçada, foi definido, na presente Assembleia, com base no preço de mercado do bem, não tendo o Agente Fiduciário qualquer responsabilidade sobre a veracidade, autenticidade e/ou validade sobre tal informação.

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.

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 indenizados 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, 12 de maio de 2023.

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy

Presidente

Mara Cristina Lima

Secretaria

Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por : Carlos Alberto Bacha e Ana Eugenia de Jesus Souza

Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Por Rodrigo Geraldi Arruy

ANEXO II 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

Quadro resumo CCB nº 215/2021

Empreendimento Amendoeiras	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Amendoeiras
Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.207	1	2,94%	1.800.000,00
Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.207	2	0,98%	600.000,00

Empreendimento Castanheira	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lasto	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Castanheira
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	1	1,63%	995.694,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	2	1,43%	873.360,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	3	2,62%	1.600.332,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	4	4,44%	2.714.130,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	5	5,52%	3.376.038,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	6	3,04%	1.858.446,00

Empreendimento Terreno 1º Loteamento	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Terreno 1º Loteamento
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	1	3,24%	1.978.980,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	2	3,15%	1.924.530,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	3	5,87%	3.587.250,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	4	5,72%	3.497.250,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	5	5,19%	3.173.250,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	6	4,89%	2.990.250,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	7	2,70%	2.860.248,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	8	4,68%	2.860.242,00

Empreendimento Terreno 6º Loteamento	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados a aquisição 6º Terreno
Aquisição Terreno	Registro de Imóveis de Taubaté	126.208	7	1,98%	1.980.000,00

Quadro resumo CCB nº 216/2021

Empreendimento Amendoeiras	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Amendoeiras
Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.207	1	1,96%	1.200.000,00
Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.207	2	0,65%	400.000,00

Empreendimento Castanheira	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lasto	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Castanheira
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	1	1,09%	663.796,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	2	0,95%	582.240,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	3	1,74%	1.066.888,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	4	2,96%	1.809.420,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	5	3,68%	2.250.692,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	6	2,03%	1.238.964,00

Empreendimento Terreno 1º Loteamento	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao

					Empreendimento Terreno 1º Loteamento	
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	1	2,16%	1.319.320,00	
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	2	2,10%	1.283.020,00	
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	3	3,91%	2.391.500,00	
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	4	3,81%	2.331.500,00	
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	5	3,46%	2.115.500,00	
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	6	3,26%	1.993.500,00	
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	7	1,80%	1.906.832,00	
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	8	3,12%	1.906.828,00	
Empreendimento 6º Terreno	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado		
				% Lastro	Montante de recursos destinados a aquisição 6º Terreno	
Aquisição Terreno	Registro de Imóveis de Taubaté	126.208	7	1,32%	1.320.000,00	