**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98

NIRE 35.300.539.591

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

**REALIZADA EM [\*] DE JANEIRO DE 2023**

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** **[\*]** de Janeiro de 2023, às 10h30 horas, na sede social da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Emissora” ou “Securitizadora”), na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Cjto 122, Sala CP – Jardim Paulistano – CEP: 01451-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **MESA**: Sr(a). Flavia Rezende Dias, Presidente, e Sr. Matheus Gomes Faria, Secretario(a).
3. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença dos detentores de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI” e “Titulares de CRI”) em circulação, nos termos da Cláusula 11.17 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização” e “Emissão”).
4. **PRESENÇA:** Os representantes (i) da totalidade dos titulares dos CRI da 8ª Série da 1ª Emissão da Emissora, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista constante do Anexo I desta Ata; (ii) da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); (iii) da Devedora e Fiadores e (iv) da Emissora, todos relacionados ao final desta ata.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
6. Não Declarar o Vencimento Antecipado da operação pelo não cumprimento da recomposição do Fundo de Reserva em até 2 dias úteis contados de 14/11/2022, em caso da não ocorrência do resgate antecipado total em 14/11/2022 conforme item *(ii).b* das Deliberações da Assembleia datada de 15/08/2022;
7. Anuir o distrato da Cashme do contrato de prestação de serviços de consultoria, celebrado no dia 30 de novembro de 2022 e incluir a Working Capital na prestação de serviços de consultoria nos mesmos termos do contrato anterior assinado entre Casa de Pedra e CashMe
8. Alterar o item 6.1.1 do Termo de Securitização bem como item 9.1 da CCB nº 41500712-7 para que o Prêmio de Pré-Pagamento na Amortização Extraordinária Facultativa seja de 3% sobre o valor da Amortização Extraordinária, não mais considerando a fórmula constante destes itens;
9. Aprovar a alteração do fluxo de pagamento da operação, conforme abaixo:
	1. Pague mensalmente Juros Remuneratórios + 0,50% de Amortização Programada, e a partir de 20/07/2025 inclusive obedeça a curva de amortização de acordo com Anexo II;
	2. Serão verificadas, nas datas abaixo, a ocorrência de amortizações no período, no valor equivalente a R$ 4.000.000,00. Caso não seja verificada, a Devedora deverá Amortizar a diferença faltante. Caso em algum período tenha amortizado mais que R$ 4.000.000,00 a diferença servirá de saldo positivo para o próximo período

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **De**  | **Até** | **R$**  |
| 20/01/2023 | 19/06/2023 | 4.000,000,00 |
| 20/06/2023 | 19/12/2023 | 4.000,000,00 |
| 20/12/2023 | 19/06/2024 | 4.000,000,00 |
| 20/06/2024 | 19/12/2024 | 4.000,000,00 |
| 20/12/2024 | 19/06/2025 | 4.000,000,00 |

1. Aprovar a alteração de valores, bem como a recomposição do Fundo de Reserva da seguinte forma: deverá ser composto, em até 30 dias úteis da data desta Assembleia, no valor equivalente a 4 PMTs subsequentes da CCB, sendo que o Valor Mínimo do Fundo de Reserva será de 1PMT subsequente da CCB. Caso não haja receita de venda das unidades de estoque para recompor o Valor Minimo, a Devedora deverá efetuar a recomposição;
2. Aprovar a inclusão de multa por descumprimento em percentual equivalente a 2,50%aa sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data da notificação do descumprimento, calculado pro-rata temporis, com base em um ano de 360 dias, desde a data da notificação ou última data de aniversário ate a próxima data de aniversário ou efetivo cumprimento da obrigação pecuniária;
3. Aprovar a alteração de cálculo e nomenclatura do ILG, de forma que passe a ser calculado conforme abaixo:

$$LTV=\frac{Saldo Devedor Atualizado da CCB}{\begin{array}{c}VPL dos Direitos Créditórios+60\%\*VGV Estoque+40\% do VGV das unidades Ocupadas\\+ Valor Venda Forçada do Terreno- Impostos \\ \end{array}}<70\%$$

1. Validar a obrigação da Devedora de aportar R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) na conta do patrimônio separado, a contar do mês de janeiro/24, pelo período de 10 meses. Sendo certo que, caso a Devedora resolva antecipar o montante das parcelas, em volume total ou parcial, o valor aportado não terá aplicação do Prêmio de Pré-Pagamento na Amortização Extraordinária, e o valor será destinado conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
2. Vedar a liberação das despesas de marketing para a Devedora, descritas na clausula 8.9 no Termo de Securitização;
3. Autorizar que a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, pratiquem todos os atos necessários para efetivar as deliberações, inclusive a contratação de assessor legal para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, observado que o custo do assessor legal será arcado pelo Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora.
4. **INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA:** Abertos os trabalhos, o representante do Agente Fiduciário verificou a presença de 100% (cem por cento) dos Titulares de CRI em circulação e instalou a assembleia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação deliberaram, **por unanimidade e sem restrições**, o quanto segue:
6. Aprovar integralmente os itens (i) a (ix) da Ordem do Dia;
7. Tendo em vista a aprovação dos itens acima, a Devedora se obriga a apresentar para o Agente Fiduciário e Securitizadora, no prazo de 30 dias corridos uma declaração de ciência de unidade ocupada, assinada pelos promissários compradores e pela Devedora, referente às unidades da torre 1: T01U052, T01U061, T01U092, T01U101, T01U121, T01U141 e da torre 2: T02U112, T02U121, T02U152 e T02U161;
8. 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 de assessor legal para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação. Para a celebração de instrumentos de aditamento à CCB, às CCI, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, para o ajuste dos itens que foram deliberados, a Securitizadora contratará assessor jurídico a ser definido. O custo do assessor jurídico será arcado pelo Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora.
9. **CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA:** Os Titulares dos CRI têm ciência e concordam que nesta assembleia as partes relacionadas à Securitizadora têm seus votos válidos nas deliberações acima, em observância ao disposto na Resolução CVM nº 60.
10. **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 nº 81, 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, **[\*]** de Janeiro de 2023.

**Mesa:**

Flavia Rezende Dias Matheus Gomes Faria

Presidente Secretario(a)

**Agente Fiduciário:**

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

Por Matheus Gomes Faria

**Emissora:**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Por Rodrigo Geraldi Arruy

**Devedora:**

**TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Por Salvador Rodrigues Franzese e Antônio Carlos Madia

**Fiadores:**

**ANTÔNIO CARLOS MADIA**

**ÂNGELA SCIVITTARO MADIA**

p/p Antônio Carlos Madia

**LAÉRCIO CARLOS MADIA**

**CLÁUDIA REGIANE TROMBETTA**

p/p Laércio Carlos Madia

**MARCOS ANTÔNIO MADIA**

**ANDREA DE FÁTIMA ZAMBOTI MADIA**

p/p Marcos Antônio Madia

**SALVADOR RODRIGUES FRANZESE**

**THAIS CAMARGO FRANZESE**

**FRANZESE HOLDING LTDA**

Por Salvador Rodrigues Franzese

**VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA**

Por Salvador Rodrigues Franzese

**MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Por Marcos Antônio Madia e Antônio Carlos Madia

**ANEXO I DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

**REALIZADA EM [\*] DE JANEIRO DE 2023**

**LISTA DE PRESENÇA DE INVESTIDORES**

**ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

**REALIZADA EM [\*] DE JANEIRO DE 2023**

**CURVA DE AMORTIZAÇÃO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Data Aniversario / Pagamento CCB** | **Pagamento CRI** | **Paga Juros?** | **% Tai** |
|  |  |  |  |  |
| 1 | 20/01/2023 | 23/01/2023 | sim | 0,50% |
| 2 | 20/02/2023 | 23/02/2023 | sim | 0,50% |
| 3 | 20/03/2023 | 21/03/2023 | sim | 0,50% |
| 4 | 20/04/2023 | 24/04/2023 | sim | 0,50% |
| 5 | 20/05/2023 | 23/05/2023 | sim | 0,50% |
| 6 | 20/06/2023 | 21/06/2023 | sim | 0,50% |
| 7 | 20/07/2023 | 21/07/2023 | sim | 0,50% |
| 8 | 20/08/2023 | 22/08/2023 | sim | 0,50% |
| 9 | 20/09/2023 | 21/09/2023 | sim | 0,50% |
| 10 | 20/10/2023 | 23/10/2023 | sim | 0,50% |
| 11 | 20/11/2023 | 21/11/2023 | sim | 0,50% |
| 12 | 20/12/2023 | 21/12/2023 | sim | 0,50% |
| 13 | 20/01/2024 | 23/01/2024 | sim | 0,50% |
| 14 | 20/02/2024 | 21/02/2024 | sim | 0,50% |
| 15 | 20/03/2024 | 21/03/2024 | sim | 0,50% |
| 16 | 20/04/2024 | 23/04/2024 | sim | 0,50% |
| 17 | 20/05/2024 | 21/05/2024 | sim | 0,50% |
| 18 | 20/06/2024 | 21/06/2024 | sim | 0,50% |
| 19 | 20/07/2024 | 23/07/2024 | sim | 0,50% |
| 20 | 20/08/2024 | 21/08/2024 | sim | 0,50% |
| 21 | 20/09/2024 | 23/09/2024 | sim | 0,50% |
| 22 | 20/10/2024 | 22/10/2024 | sim | 0,50% |
| 23 | 20/11/2024 | 21/11/2024 | sim | 0,50% |
| 24 | 20/12/2024 | 23/12/2024 | sim | 0,50% |
| 25 | 20/01/2025 | 21/01/2025 | sim | 0,50% |
| 26 | 20/02/2025 | 21/02/2025 | sim | 0,50% |
| 27 | 20/03/2025 | 21/03/2025 | sim | 0,50% |
| 28 | 20/04/2025 | 23/04/2025 | sim | 0,50% |
| 29 | 20/05/2025 | 21/05/2025 | sim | 0,50% |
| 30 | 20/06/2025 | 23/06/2025 | sim | 0,50% |
| 31 | 20/07/2025 | 22/07/2025 | sim | 7,69% |
| 32 | 20/08/2025 | 21/08/2025 | sim | 8,33% |
| 33 | 20/09/2025 | 23/09/2025 | sim | 9,09% |
| 34 | 20/10/2025 | 21/10/2025 | sim | 10,00% |
| 35 | 20/11/2025 | 21/11/2025 | sim | 11,11% |
| 36 | 20/12/2025 | 23/12/2025 | sim | 12,50% |
| 37 | 20/01/2026 | 21/01/2026 | sim | 14,28% |
| 38 | 20/02/2026 | 23/02/2026 | sim | 16,66% |
| 39 | 20/03/2026 | 23/03/2026 | sim | 20,00% |
| 40 | 20/04/2026 | 22/04/2026 | sim | 25,00% |
| 41 | 20/05/2026 | 21/05/2026 | sim | 33,33% |
| 42 | 20/06/2026 | 23/06/2026 | sim | 50,00% |
| 43 | 20/07/2026 | 21/07/2026 | sim | 100,00% |