

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 20 DE JANEIRO DE 2023**

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 20 de Janeiro de 2023, às 9h00 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:
 - (i) 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;
 - (ii) 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

(iii) 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;

(iv) Aprovar a alteração do fluxo de pagamento da operação, conforme abaixo:

- a. Pague mensalmente Juros Remuneratórios, acrescidos da Amortização Programada, conforme percentuais de amortização de acordo com o Anexo II, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado;
- b. Serão verificadas, nas datas abaixo, a ocorrência de amortizações em cada período, no valor equivalente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Caso tal valor não seja verificado, a Devedora deverá promover Amortização Extraordinária, de forma a pagar a diferença faltante, na data de pagamento imediatamente posterior ao término de cada período de verificação. Caso em algum período de verificação tenha sido amortizado valor superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) a diferença será computada como saldo positivo para o próximo período de verificação:

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

(v) 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, após a recomposição, será de 1PMT subsequente da CCB. Caso não haja receita de venda das unidades de estoque para recompor o Valor Mínimo, a Devedora deverá efetuar a recomposição;

(vi) Aprovar a inclusão de prêmio por descumprimento de LTV e Fundo de Reserva, em percentual equivalente a 2,50% a.a. sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data do descumprimento, calculada pro-rata temporis, com base em um ano de 360 dias, desde a data do descumprimento até a data do efetivo cumprimento da obrigação pecuniária;

(vii) Aprovar a alteração de cálculo e nomenclatura do ILG, de forma que passe a ser calculado conforme abaixo:

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

(viii) Validar a obrigação da Devedora de aportar mensalmente R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) na conta do Patrimônio Separado, a partir de do mês de Janeiro de 2024, inclusive, pelo período de 10 meses, devendo os aportes serem realizados até o dia 15 (quinze) de cada mês. 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.

(ix) Vedar a liberação das despesas de marketing para a Devedora, descritas na clausula 8.9 no Termo de Securitização;

(x) 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, em até 30 (trinta) dias a contar da celebração da presente assembleia, observado que o custo do assessor legal será arcado pelo Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora.

6. **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.

7. **DELIBERAÇÕES:** Os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação deliberaram, **por unanimidade e sem restrições**, o quanto segue:

(i) Aprovar integralmente os itens (i) a (ix) da Ordem do Dia;

(ii) 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 da data desta assembleia 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;

(iii) 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.

8. **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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, inclusive, mas não se limitando, na não recomposição do Fundo de Reserva no valor de 3.000.000,00 (três milhões) conforme estipulado na assembleia celebrada em 15 de agosto de 2022. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

O Agente Fiduciário questionou à Emissora e os 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 deliberação CVM nº 642/2010 – Pronunciamento Técnico CPC 05, ao artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

9. **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, 20 de Janeiro de 2023.

Mesa:

Flavia Rezende Dias

Presidente

Matheus Gomes Faria

Secretario(a)

Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por Guilherme Marcuci Machado e Bruna Vasconcelos Monteiro

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 20 DE JANEIRO DE 2023
LISTA DE PRESENÇA DE INVESTIDORES**

TITULAR	CNPJ / CPF
ALEXANDRE GRENDENE BARTELLE	098.675.970-87
por procuração: Gelson Luis Rostirolla	

TITULAR	CNPJ / CPF
RUDIMAR DALL ONDER	254.626.870-87

TITULAR	CNPJ / CPF
GILBERTO RAMOS	144.608.058-71

TITULAR	CNPJ / CPF
ANDRE DE CAMARGO BARTELLE	354.047.748-94

TITULAR	CNPJ / CPF
LAILA PEREIRA GERALDI	033.279.968-90
CESAR CHICAYBAN NETO	038.833.397-92
ALEX SIMON LAGO	023.996.167-66
NORA LIVONIUS TEIXEIRA	586.156.600-34
por procuração: Rodrigo Geraldi Arruy	

TITULAR	CNPJ / CPF
GABRIELLA DE CAMARGO BARTELLE	370.718.138-33
por procuração: Andre de Camargo Bartelle	

TITULAR	CNPJ / CPF
ROSANA SAVIO MASTROROSA	037.374.988-06
por procuração: Vinicius Ottone Mastrorosa	

**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 20 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	0,5000%
2	20/02/2023	23/02/2023	sim	0,5000%
3	20/03/2023	21/03/2023	sim	0,5000%
4	20/04/2023	24/04/2023	sim	0,5000%
5	20/05/2023	23/05/2023	sim	0,5000%
6	20/06/2023	21/06/2023	sim	0,5000%
7	20/07/2023	21/07/2023	sim	0,5000%
8	20/08/2023	22/08/2023	sim	0,5000%
9	20/09/2023	21/09/2023	sim	0,5000%
10	20/10/2023	23/10/2023	sim	0,5000%
11	20/11/2023	21/11/2023	sim	0,5000%
12	20/12/2023	21/12/2023	sim	0,5000%
13	20/01/2024	23/01/2024	sim	0,5000%
14	20/02/2024	21/02/2024	sim	0,5000%
15	20/03/2024	21/03/2024	sim	0,5000%
16	20/04/2024	23/04/2024	sim	0,5000%
17	20/05/2024	21/05/2024	sim	0,5000%
18	20/06/2024	21/06/2024	sim	0,5000%
19	20/07/2024	23/07/2024	sim	0,5000%
20	20/08/2024	21/08/2024	sim	0,5000%
21	20/09/2024	23/09/2024	sim	0,5000%
22	20/10/2024	22/10/2024	sim	0,5000%
23	20/11/2024	21/11/2024	sim	0,5000%
24	20/12/2024	23/12/2024	sim	0,5000%
25	20/01/2025	21/01/2025	sim	0,5000%
26	20/02/2025	21/02/2025	sim	0,5000%
27	20/03/2025	21/03/2025	sim	0,5000%
28	20/04/2025	23/04/2025	sim	0,5000%
29	20/05/2025	21/05/2025	sim	0,5000%
30	20/06/2025	23/06/2025	sim	0,5000%
31	20/07/2025	22/07/2025	sim	7,6900%
32	20/08/2025	21/08/2025	sim	8,3300%
33	20/09/2025	23/09/2025	sim	9,0900%
34	20/10/2025	21/10/2025	sim	10,0000%
35	20/11/2025	21/11/2025	sim	11,1100%
36	20/12/2025	23/12/2025	sim	12,5000%
37	20/01/2026	21/01/2026	sim	14,2800%
38	20/02/2026	23/02/2026	sim	16,6600%
39	20/03/2026	23/03/2026	sim	20,0000%
40	20/04/2026	22/04/2026	sim	25,0000%
41	20/05/2026	21/05/2026	sim	33,3300%
42	20/06/2026	23/06/2026	sim	50,0000%
43	20/07/2026	21/07/2026	sim	100,0000%

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/2439-8031-FCB1-2028> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2439-8031-FCB1-2028



Hash do Documento

1C34219DE94A4E57D3CBF6B37AD3ECA99F5401513F4023B1C3F34C71413F0FA1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/01/2023 é(são) :

- ☒ Bruna Vasconcelos Monteiro (Repres. Agente Fiduciário) -
356.140.478-24 em 20/01/2023 20:59 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Guilherme Marcuci Machado (Repres. Agente Fiduciário) -
373.237.308-80 em 20/01/2023 18:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rudimar Dall'Onder (Signatário) - 254.626.870-87 em 20/01/2023
16:04 UTC-03:00
Nome no certificado: Rudimar Dall Onder
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Vinicius Ottone Mastro Rosa (Signatário) - 230.159.988-46 em
20/01/2023 15:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Andre de Camargo Bartelle (Signatário) - 354.047.748-94 em
20/01/2023 14:00 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Antonio Carlos Madia (Signatário) - 068.353.098-49 em
20/01/2023 11:42 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Gelson Luis Rostirolla (Signatário) - 148.411.429-91 em
20/01/2023 11:34 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marcos Antonio Madia (Signatário) - 051.652.218-30 em
20/01/2023 11:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

- ☑ Gilberto Ramos (Signatário) - 144.608.058-71 em 20/01/2023 11:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☑ Flavia Rezende Dias (Presidente Mesa) - 370.616.918-59 em 20/01/2023 11:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☑ Laercio Carlos Madia (Signatário) - 035.890.958-90 em 20/01/2023 11:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☑ Matheus Gomes Faria (Secretario) - 058.133.117-69 em 20/01/2023 11:02 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☑ Thais Camargo Franzese (Signatário) - 221.160.838-85 em 20/01/2023 10:50 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☑ Rodrigo Geraldi Arruy (Repres. Securitizadora) - 250.333.968-97 em 20/01/2023 10:44 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☑ Salvador Rodrigues Franzese (Signatário) - 733.598.748-20 em 20/01/2023 10:43 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

