

**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 04 DE MAIO DE 2022**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 04 de maio de 2022, às 14:00 horas, na sede social da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. ("Emissora"), na Rua Iguatemi, 192, Conjunto 152 – Itaim Bibi – CEP 01451-010, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**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 do CRI") em circulação, nos termos da Cláusula 12.2 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 em circulação; (ii) da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário"); (iii) das Devedoras e Avalistas e (iv) da Emissora, todos relacionados ao final desta ata.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) a modificação do item 8 do Quadro de Resumo da CCB Amendoeira e da CCB Macieira para alterar a abrangência da Alienação Fiduciária 5 que recairá sobre os lotes comerciais livres de onus do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento de propriedade da TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("Empreendimento Terra Prometida"), correspondentes a 27.300,00 metros quadrados, distribuídos nas seguintes matrículas do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo: (a) matrícula nº 162.658, ficha 01, do livro nº 2; (b) matrícula nº 162.659, ficha 01, do livro nº 2; (c) matrícula nº 162.660, ficha 01, do livro nº 2; (d) matrícula nº 162.661, ficha 01, do livro nº 2; (e) matrícula nº 162.662, ficha 01, do livro nº 2; (f) matrícula nº 162.663, ficha 01, do livro nº 2; (g) matrícula nº 162.664, ficha 01, do livro nº 2; (h) matrícula nº 162.665, ficha 01, do livro nº 2; e (i) matrícula nº 163.024, ficha 01, do livro nº 2
- (ii) em aprovando o item (i) da Ordem do Dia, a celebração da Alienação Fiduciária 5;
- (iii) o aditamento da Cessão Fiduciária para englobar os direitos creditórios decorrentes da comercialização da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento Terra Prometida;

- (iv) observada a manutenção da razão de garantia ("LTV") em 70% (setenta por cento), o desembolso, pela Securitizadora de: (a) 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento Terra Prometida, sendo a primeira parcela liberada em 05/05/2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes; e (b) valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em uma única parcela, mediante a apresentação do protocolo da Alienação Fiduciária 5 perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- (v) a modificação do cálculo do LTV na precificação do estoque, conforme a seguir: (a) as unidades em estoque do Empreendimento Amendoeira e do Empreendimento Macieiras/Castanheira devem ter o metro quadrado calculado com base no valor nominal médio das últimas 10 (dez) vendas ocorridas, sem juros e líquido de corretagem e prêmio de vendas; (b) as unidades em estoque do Empreendimento Terra Prometida devem ter o metro quadrado calculado com base no valor nominal médio das últimas 30 (trinta) vendas ocorridas, sem juros e líquido de corretagem e prêmio de vendas; e (c) as unidades comerciais em estoque do Empreendimento Terra Prometida, equivalentes a 100% (cem por cento) dos lotes comerciais, devem ter o metro quadrado calculado no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais). Quando da ocorrência da primeira venda de qualquer lote comercial, o valor do metro quadrado deverá ser recalculado, sendo utilizado o valor desta venda, líquido de corretagem e prêmio de vendas. A cada venda de lote comercial que ocorrer deverá ser feita a média do valor nominal do metro quadrado, tomando-se por base as 3 (três) últimas vendas dos lotes comerciais; e
- (vi) 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 a CCB, ao Contrato de Cessão Fiduciária, novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização, para o ajuste dos itens que foram deliberados, a Securitizadora utilizará o assessor jurídico VNP Advogados que atuou na emissão na operação. O custo do assessor jurídico será arcado pelo Patrimônio Separado, por conta e ordem do Devedor.

**INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA:** Abertos os trabalhos, 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 em circulação deliberaram o quanto segue:

- (i) aprovar a modificação do item 8 do Quadro de Resumo da CCB Amendoeira e da CCB Macieira para alterar a abrangência da Alienação Fiduciária 5 que recairá sobre os lotes comerciais livres de onus do Empreendimento Terra Prometida, correspondentes a 27.300,00 metros quadrados, distribuídos nas seguintes matrículas do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo: (a) matrícula nº 162.658, ficha 01, do livro nº 2; (b) matrícula nº 162.659, ficha 01, do livro nº 2; (c) matrícula nº 162.660, ficha 01, do livro nº 2; (d) matrícula nº 162.661, ficha 01, do livro nº 2; (e) matrícula nº 162.662, ficha 01, do livro nº 2; (f) matrícula nº 162.663, ficha 01, do livro nº 2; (g) matrícula nº 162.664, ficha 01, do livro nº 2; (h) matrícula nº 162.665, ficha 01, do livro nº 2; e (i) matrícula nº 163.024, ficha 01, do livro nº 2;

- (ii) aprovar a celebração da Alienação Fiduciária 5;
- (iii) aprovar o aditamento da Cessão Fiduciária para englobar os direitos creditórios decorrentes da comercialização da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento Terra Prometida;
- (iv) aprovar, observada a manutenção do LTV em 70% (setenta por cento) o desembolso, pela Securitizadora de: (a) 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento Terra Prometida, sendo a primeira parcela liberada em 05/05/2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes; e (b) valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em uma única parcela, mediante a apresentação do protocolo da Alienação Fiduciária 5 perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- (v) aprovar a modificação do cálculo do LTV na precificação do estoque, conforme a seguir: (a) as unidades em estoque do Empreendimento Amendoeira e do Empreendimento Macieiras/Castanheira devem ter o metro quadrado calculado com base no valor nominal médio das últimas 10 (dez) vendas ocorridas, sem juros e líquido de corretagem e prêmio de vendas; (b) as unidades em estoque do Empreendimento Terra Prometida devem ter o metro quadrado calculado com base no valor nominal médio das últimas 30 (trinta) vendas ocorridas, sem juros e líquido de corretagem e prêmio de vendas; e (c) as unidades comerciais em estoque do Empreendimento Terra Prometida, equivalentes a 100% (cem por cento) dos lotes comerciais, devem ter o metro quadrado calculado no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais). Quando da ocorrência da primeira venda de qualquer lote comercial, o valor do metro quadrado deverá ser recalculado, sendo utilizado o valor desta venda, líquido de corretagem e prêmio de vendas. A cada venda de lote comercial que ocorrer deverá ser feita a média do valor nominal do metro quadrado, tomando-se por base as 3 (três) últimas vendas dos lotes comerciais; e
- (vi) 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 a CCB, ao Contrato de Cessão Fiduciária, novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imovel e ao Termo de Securitização, para o ajuste dos itens que foram deliberados, a Securitizadora utilizará o assessor jurídico VNP Advogados que atuou na emissão na operação. O custo do assessor jurídico será arcado pelo Patrimônio Separado, por conta e ordem do Devedor.

**CIENCIA E CONCORDANCIA:** Os Titulares dos CRI têm ciência e concordam que nesta assembleia as partes relacionadas à Securitizadora tem seus votos válidos nas deliberações acima.

**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 ICVM 625, 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, 04 de maio de 2022.

**MESA:**

**Rodrigo Geraldi Arruy**

Presidente

**Mara Cristina Lima**

Secretaria

**Agente Fiduciário:**

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

Por Carlos Alberto Bacha

**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**

[Continuação da página de assinaturas da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 04 de maio de 2022]

**EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Nome:Caroline Soares de Oliveira Pinelli  
Cargo:Administradora

Nome:Camila Reis Pinelli  
Cargo:Administradora

**TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli  
Cargo:Administrador

Nome:Matheus Reis Pinelli  
Cargo:Administrador

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

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli  
Cargo:Administrador

Nome:Matheus Reis Pinelli  
Cargo:Administrador

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

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli  
Cargo:Administrador

Nome:Matheus Reis Pinelli  
Cargo:Administrador

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (devedora)**

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli  
Cargo:Administrador

Nome:Matheus Reis Pinelli  
Cargo:Administrador

**PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (devedora)**

Nome:Emanuel Soares de Oliveira Pinelli  
Cargo:Administrador

Nome:Matheus Reis Pinelli  
Cargo:Administrador

## LISTA DE PRESENÇA DE INVESTIDORES

| TITULAR             | CNPJ / CPF     |
|---------------------|----------------|
| FLAVIA REZENDE DIAS | 370.616.918-59 |

| TITULAR               | CNPJ / CPF     |
|-----------------------|----------------|
| RODRIGO GERALDI ARRUY | 250.333.968-97 |

| TITULAR                    | CNPJ / CPF     |
|----------------------------|----------------|
| VINICIUS OTTONE MASTROROSA | 230.159.988-46 |

| TITULAR                 | CNPJ / CPF     |
|-------------------------|----------------|
| PAULO EDUARDO GONCALVES | 221.776.058-06 |

| TITULAR            | CNPJ / CPF     |
|--------------------|----------------|
| MARA CRISTINA LIMA | 148.236.208-28 |

| TITULAR                     | CNPJ / CPF     |
|-----------------------------|----------------|
| ALEXANDRE GRENDENE BARTELLE | 098.675.970-87 |

*P/Procuração Gelson Luis Rostirolla*

| TITULAR                        | CNPJ / CPF     |
|--------------------------------|----------------|
| TATIANA GERALDI LORENZI TORRES | 270.003.188-13 |
| MARCO DISSENHA CAMPEDELLI      | 430.554.318-47 |

*P/Procuração Rodrigo Geraldi Arruy*

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/0233-AD3C-D28E-1992> 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: 0233-AD3C-D28E-1992



### Hash do Documento

26B2B7EB6C0D1BE9204D877C4861B55C62575B9B362BEA01A025A9A640A2B87F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/05/2022 é(são) :

- Vinicius Ottone Mastrososa (Signatário) - 230.159.988-46 em 04/05/2022 18:35 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 04/05/2022 18:26 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Paulo Eduardo Goncalves (Signatário) - 221.776.058-06 em 04/05/2022 18:02 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Camilla Reis Pinelli (Avalista) - 407.518.968-61 em 04/05/2022 16:36 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Emanuel Soares de Oliveira Pinelli (Avalista) - 407.333.298-88 em 04/05/2022 16:34 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Caroline Soares de Oliveira Pinelli (Avalista) - 407.333.308-94 em 04/05/2022 16:31 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Matheus Reis Pinelli (Avalista) - 407.518.978-33 em 04/05/2022 16:29 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Signatário) - 370.616.918-59 em 04/05/2022 16:28 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Carlos Alberto Bacha (Signatário) - 606.744.587-53 em

04/05/2022 16:07 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

Gelson Luis Rostirolla (Signatário) - 148.411.429-91 em

04/05/2022 16:06 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

Mara Cristina Lima (Signatário) - 148.236.208-28 em 04/05/2022

16:01 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

