

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 1ª SÉRIE DA 9ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CRÉDITO S.A.**

REALIZADA NO DIA 26 DE MARÇO DE 2025.

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 26 de março de 2025, às 12:00 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: Presidente, Sr. Rodrigo Geraldi Arruy, e Secretaria, Sra. Flavia Rezende Dias.

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 15.4.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 9ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização” e “Emissão”).

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos titulares dos CRI da 1ª Série da 9ª Emissão da Emissora, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata; (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.. (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora e; (iv) da Vanguarda Engenharia Ltda. (“Devedora”) todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) aprovar o vencimento antecipado do Lastro e, conseqüentemente, o resgate total dos CRI, com fundamento na cláusula 9.1, viii do Lastro e cláusula 7.1 do Termo de Securitização, tendo em vista a aprovação, por unanimidade, de 100% (cem por cento) dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários da 314ª, 315ª, 316ª, 317ª, 318ª e 319ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S/A., em assembleia especial realizada em 23 de janeiro de 2025, ata incluída no Anexo II, do vencimento antecipado do lastro da operação

supracitada e resgate antecipado total dos certificados de recebíveis imobiliários correspondentes;

(ii) em não sendo aprovado o item “i” da Ordem do Dia, ou seja, em não sendo declarado o vencimento antecipado nos termos da Ordem do Dia, aprovar autorização para que a Multa por Descumprimento do LTV, prevista na cláusula 7.1.4 do Lastro e 11.3.2 do Termo de Securitização, possa ser incorporada ao saldo devedor em cada Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos; e

(iii) aprovar a ratificação da contratação, por conta e ordem da Devedora, e às expensas do Patrimônio Separado, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos documentos necessários a realização da presente assembleias.

CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA:

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 13,49% (treze inteiros e quarenta e nove centésimos por cento), 6,38% (dois inteiros e setenta e três centésimos por cento), 0,43% (quarenta e três centésimos por cento), 0,31% (trinta e um centésimos por cento) e 0,20% (vinte 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 1ª do Termo de Securitização, tenham seus votos validados e computados nas deliberações.

INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, o presidente, juntamente com o representante do Agente Fiduciário verificaram o quórum de 100% (cem por cento) dos Titulares do CRI em circulação, instalando-se a assembleia.

DELIBERAÇÕES:

(i) em relação ao item “i” da Ordem do Dia, aprovam, sem ressalvas, **a suspensão da deliberação de aprovação ou não do vencimento antecipado do Lastro e, conseqüentemente, o resgate da totalidade dos CRI pelo prazo de 30 (trinta) dias**, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário, desde já autorizados a convocar nova assembleia no prazo aqui estabelecido, para que possam retomar as deliberações quanto a esta Ordem do Dia;

(ii) em relação ao item “ii” da Ordem do Dia, aprovam, sem ressalvas, autorização para que a Multa por Descumprimento do LTV, prevista na cláusula 7.1.4 do Lastro e 11.3.2 do Termo de Securitização, possa ser incorporada ao saldo devedor em cada Data de Pagamento dos CRI prevista no Cronograma de Pagamentos; e

(iii) quanto ao item “iii” da Ordem do Dia, aprovam, sem ressalvas, a ratificação da contratação, por conta e ordem da Devedora e às expensas do Patrimonio Separado, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos documentos necessários a realização da presente assembleias.

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 que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

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 risco de crédito.

A Emissora consigna que a tomada de decisão do gestor, administrador ou procurador dos Titulares 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.

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.

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, 26 de março de 2025.

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente

Flavia Rezende Dias
Secretaria

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: Maurício Ruan Fernandes
Procurador

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Por: Rodrigo Geraldi Arruy

VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.

Por: Jivago de Castro Ramalho

**ANEXO II À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 9ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CRÉDITO S.A.
REALIZADA NO DIA 26 DE MARÇO DE 2025**

***Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 314ª,
315ª, 316ª, 317ª, 318ª e 319ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.,
Realizada em 23 de Janeiro de 2025***

DocuSign Envelope ID: E28C2C87-BAA7-44DF-81F8-F680BF991842



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 314ª, 315ª, 316ª, 317ª, 318ª E 319ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA
S.A., REALIZADA EM 23 DE JANEIRO DE 2025**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 23 de janeiro de 2025, às 11:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
2. **CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 314ª, 315ª, 316ª, 317ª, 318ª e 319ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
3. **PRESENÇA:** presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação e, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: **Daniela Angela Rodrigues** ; Secretário: **Ana Carolina Briante Eiler**.
5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:
 - (i) A declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (iv) da CCB, caracterizado pela inadimplência da PMT vencida em 20 de janeiro de 2025;
 - (ii) A declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (iv) da CCB, caracterizado pelo desenquadramento do Fundo de Reserva, no período de julho de 2024 à janeiro de 2025, cujo os recursos foram utilizados para fazer frente ao pagamento da PMT de dezembro de 2024, no valor correspondente a **R\$ 92.337,68 (noventa e dois mil, trezentos e trinta e sete reais e sessenta e oito centavos)**, conforme previsto na Cláusula 5.6.3 da CCB.



(iii) A declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (v) da CCB, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários:

- (a) Envio pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro de 2024, os relatórios com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos (Futura), descrevendo os valores e percentuais destinados ao(s) Empreendimento(s) aplicado no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação, que demonstrem a correta destinação dos recursos e demais documentos que permitem a comprovação das informações constantes no Relatório Semestral, de forma a comprovar a correta utilização da Destinação de Recursos, conforme previsto na Cláusula 2.3 e seguintes da CCB; e
- (b) Envio pela Devedora do habite-se, bem como a partir deste, manter, durante a vigência da garantia, seguro patrimonial no qual conste como beneficiária a Emissora, conforme previsto na Cláusula 7.3, item (ix) do Termo de Securitização.

(iv) Se aprovadas as matérias contantes nas Ordens do Dia (i) e (ii), aprovar a contratação do Assessor Legal "Porto e Puerto Advogados Associados", cuja proposta de honorários e escopos de serviços segue no Anexo III da presente ata, para a adoção de todas as medidas de cobrança, judiciais, extrajudiciais em face da Devedora e demais medidas necessárias, conforme estabelecido na respectiva proposta, visando a satisfação integral da dívida decorrentes da CCB, incluindo a excussão das garantias fiduciárias e demais constituídas no âmbito dos CRI, quais sejam: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; (v) Fundos, nos termos das cláusulas 5.2.5 e 8.1.3 da CCB e 8.2.4 e 8.2.5 do Termo de Securitização;

(v) Se aprovadas as matérias contantes nas Ordens do Dia (i), (ii) e (iii), aprovar a constituição de Fundo de Despesas com os valores que constam atualmente na Conta do Patrimônio Separado do CRI, correspondente a um montante de R\$ 238.736,21 (duzentos e trinta e oito mil, setecentos e trinta e seis reais e vinte e um centavos), sendo certo que, conterà recursos necessários para pagamento das Despesas recorrentes e ordinárias da Operação, vencidas e vincendas por parte da Devedora pelo período de 12 (doze) meses, conforme provisão no Anexo II da presente ata, no valor corresponde à R\$ R\$ 110.987,34 (cento e dez mil, novecentos e oitenta e sete reais e trinta e quatro centavos), posto que uma vez identificado durante o período mencionado, a insuficiência de recursos, deverá ser realizado aporte financeiro pelo(s) Titular(es) dos CRI, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da solicitação da Emissora; e

(vi) Se aprovadas as matérias contantes nas Ordens do Dia (i), (ii) e (iii), aprovar constituição de Fundo de Contingências, com os valores que constam atualmente na Conta do Patrimônio Separado do CRI, correspondente a um montante de R\$ 238.736,21 (duzentos e trinta e oito mil, setecentos e trinta e seis reais e vinte e um centavos), cujos recursos serão necessários para arcar com os



pagamentos e providências que serão tomadas, para a excussão das garantias e a proteção dos interesses de todos os envolvidos, incluindo honorários do Assessor Legal nomeado na presente assembleia, emolumentos cartoriais, taxas, honorários com despachante, pagamentos de ITBI, reembolsos e quaisquer outras despesas necessárias para consecução do crédito devido inicialmente estimadas em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo certo que, o fundo será constituído com a finalidade de arcar com o pagamento da totalidade das despesas computadas, e ainda com reserva para provisão do contencioso existente, para cobrir despesas não planejadas, como custos legais, despesas de manutenção ou qualquer outra necessidade que possa surgir de forma inesperada, posto que uma vez identificado durante o período mencionado, a insuficiência de recursos, deverá ser realizado aporte financeiro pelo(s) Titular(es) dos CRI, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da solicitação da Emissora até a entrega dos ativos aos Titulares de CRI.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou os Titulares de CRI e a Emissora 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, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, 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.

7. DELIBERAÇÕES colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, os **Titulares dos CRI, que representam 100% dos CRI em Circulação deliberaram, por unanimidade e sem ressalvas, por aprovar todas as matérias da ordem do dia**, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações.

Em razão da aprovação do item (iv) da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI declaram que leram e anuíram com todos os termos e tem conhecimento total e clareza com relação ao escopo e valores descritos nas Proposta do Assessor Legal descrita no Anexo III desta ata, inclusive quanto a previsão dos honorários de êxito.

Os Titulares dos CRI serão responsáveis por arcar, além dos honorários devidos, constantes no Anexo III, com todos os custos e despesas apresentados por Ana Bogossian Consultoria, sendo que nenhuma despesa é de responsabilidade ou será repassada à Emissora e ao Agente Fiduciário.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente Assembleia, ficam a Emissora e Agente Fiduciário automaticamente autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.



8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

8.4. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) 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(s) Titular(es) 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.

8.5. 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, mas não se limitando, ao eventual aumento do risco de crédito em razão da: (i) consecução inexitosa de eventual procedimento de recuperação do crédito; (ii) eventual incapacidade de recuperação das despesas e custos antecipados em razão do processo de excussão das garantias; e (iii) incapacidade financeira da Devedora.

8.6. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.7. A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.



8.8. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

8.9. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 23 de janeiro de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)