

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 2ª EMISSÃO, DAS 1ª E 2ª SÉRIES, DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

REALIZADA NO DIA 18 DE AGOSTO DE 2025.

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 18 de agosto de 2025, às 14:00 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.

MESA: Presidente, Sra Flavia Rezende Dias, e Secretaria, Sra Pauliny de Lima Santos

CONVOCAÇÃO: Edital de convocação publicado em 28 de julho de 2025, disponibilizado por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculado na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet, bem como mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico a cada Titular dos CRI, nos termos da cláusula 15.3.1 do Termo de Securitização.

PRESENÇA: Os representantes (i) 97,45% (noventa e sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata; (ii) da VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Agente Fiduciário”) e; (iii) da Emissora; todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Examinar e discutir sobre:

(i) a Declaração do Vencimento Antecipado do Lastro e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI:

- a) com fundamento nas Cláusulas 8.1, alínea “vii” do Lastro e 6.1 do Termo de Securitização, em razão do Vencimento Antecipado do Lastro e Resgate Antecipado Total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 314ª, 315ª, 316ª, 317ª, 318ª e 319ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., declarado pelos Titulares na Assembleia Especial realizada em 23 de janeiro de 2025, conforme Fato Relevante publicado em 10 de fevereiro de 2025 no sistema FundosNet CVM e no *website* da Emissora;

- b)** com fundamento na Cláusula 3.5.1 do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*, uma vez que foi verificado o recebimento dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios na Conta de Livre Movimentação da Devedora e tais recursos não foram transferidos para a Conta Centralizadora, de acordo com Notificações encaminhadas por e-mail em 04/06/2025 e 26/06/2025;
- c)** com fundamento nas Cláusulas 8.1, alínea “ii” do Lastro e 6.1 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento, pela Devedora, da obrigação não pecuniária de envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora e Garantidores, conforme prevista na Cláusula 11.1., “iv” do Termo de Securitização, vencida em 31 de março de 2025; e
- d)** com fundamento na cláusula 8.1, alínea “xii” do Lastro e cláusula 6.1 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de LTV sem a devida recomposição pela Devedora nos meses base de abril de 2025 e maio de 2025, nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Securitização, sendo certo que eventual rejeição desta matéria não implicará em renúncia à prerrogativa descrita na cláusula 8.1, alínea “xii” do Lastro, tampouco do disposto na cláusula 9.3.3. do Termo de Securitização.

(ii) caso aprovado o Vencimento Antecipado do Lastro e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI, aprovar a Dação em Pagamento dos ativos que compõem o Lastro e, conseqüente quitação do Devedor, que deverá ser aperfeiçoada, conforme medidas abaixo descritas de forma cumulativa do Plano de Ação para recuperação do crédito detido pelos Titulares dos CRI, observando, para tanto, a provisão de custos e despesas no valor inicial de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), para fins de pagamento dos seguintes custos e ações:

- a)** realização de avaliação das Unidades dos Empreendimentos, quais sejam: Empreendimento Jonathas Nunes e Unidades do Empreendimento Dom Severino, para que sejam apurados a higidez dos imóveis e respectivos valores de mercado (“Avaliação Imóveis”);
- b)** realização de *due diligence* para avaliação da higidez das Unidades dos Empreendimentos, quais sejam: Empreendimento Jonathas Nunes e Unidades do Empreendimento Dom Severino, de modo que sejam apurados quais deles estejam livres e desembaraçados para serem objeto de dação em pagamento e, conseqüentemente, a transferência de titularidade (“Unidades Sem Restrição” e “Auditoria”, respectivamente);

- c)** dentre as Unidades Sem Restrição e observado o valor de avaliação de cada uma delas, a Emissora poderá selecionar todas ou determinadas unidades até que satisfaçam o saldo devedor atualizado do Lastro atualizado na data de registro da Escritura de Dação (“Unidades Selecionadas” e “Preço”, respectivamente);
- d)** a celebração da Escritura de Dação em Pagamento entre a Devedora e a Emissora, nos termos da minuta relacionada no Anexo II da presente ata (“Escritura de Dação”), pela qual a Devedora transferirá à Emissora as Unidades Selecionadas, pelo Preço, de modo que a respectiva Escritura de Dação deverá ser lavrada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da Assembleia, prorrogável por igual período caso aprovado pela Securitizadora;
- e)** caso, no âmbito da Auditoria, sejam identificadas outras Unidades que passarem a não mais deter restrição e, assim, ser objeto da Dação, a Securitizadora está, desde já, autorizada a celebrar aditamento à Escritura de Dação com intuito de incluir tais Unidades no rol de Unidades Sem Restrição que serão cedidas em Dação;
- f)** autorizar a Emissora a efetuar o pagamento dos custos decorrentes da Escritura de Dação, incluindo, mas não se limitando a: emolumentos do Cartório de Notas para a Emissão da Escritura, ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, despachantes se necessário, e demais custos, se necessários, com recursos do Patrimônio Separado (“Despesas Dação”); e
- g)** considerando o recebimento das Unidades Selecionadas em pagamento, em caso de aprovação do item ‘vi’ da Ordem do Dia, autorizar a Securitizadora a realizar a contratação de prestadores de serviço, com recursos do patrimônio separado, para a execução das obras necessárias para conclusão dos Empreendimentos, conforme necessário, bem como dos serviços condominiais, gestão, administração, manutenção e comercialização das Unidades Transferidas (“Despesas de Gestão”).

(iii) em caso de aprovação do item “ii” da Ordem do Dia, aprovar a conversão das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, constituídas nos termos dos Contratos de CF, em cessão definitiva dos Direitos Creditórios para a Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, os quais serão amortizados do Saldo Devedor para fins da Escritura de Emissão;

(iv) em caso de aprovação do item “ii” da Ordem do Dia, autorizar que a Emissora empenhe todos os esforços necessários para a venda das Unidades Transferidas, observando, para tanto, o valor mínimo e máximo, conforme Laudo de Avaliação realizado, conforme item “v” da Ordem do Dia. Os recursos decorrentes das vendas das Unidades

Transferidas, bem como dos Direitos Creditórios do item “iii” da Ordem do Dia, serão destinados para pagamento conforme o previsto na Cascata de Pagamento, que seguirá conforme deliberado no item “v” abaixo;

(v) aprovar a alteração da Cascata de Pagamento, a qual vigorará conforme abaixo:

- I. Pagamento das Despesas da Operação não pagas;*
- II. Pagamento de Despesas da Dação;*
- III. Pagamento de Despesas de Gestão das Unidades Transferidas;*
- IV. Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincenda;*
- V. Recomposição de Fundo de Obra;*
- VI. Devolução dos recursos eventualmente antecipados pelos Investidores, em caso de aporte; e*
- VII. Pagamento do Prêmio da Remuneração, caso aplicável.*

(vi) em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, aprovar a realização de aporte pelos Investidores para fazer frente às Despesas da Operação até que ocorra a liquidação total dos bens dados em Dação em Pagamento, incluindo mas não se limitando às despesas, custos de manutenção, conforme Mecanismo de Aporte disponibilizado previamente pela Emissora aos Titulares dos CRI;

(vii) em caso de aprovação do item “ii” da Ordem do Dia, aprovar que, havendo recursos excedentes decorrentes dos Direitos Creditórios ou da venda das Unidades Transferidas na Conta do Patrimônio Separado, conforme disposto na Cascata de Pagamentos prevista no item “v” da Ordem do Dia, após o Resgate Total dos CRI até que ocorra a liquidação total dos bens dados em Dação em Pagamento, haverá, ainda, o pagamento de *Prêmio da Remuneração*, da seguinte forma:

- a)** Série 1: equivalente a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, correspondente à redução do percentual dos Juros Remuneratórios da 1ª Série do CRI; e
- b)** Série 2: equivalente a 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, correspondente à redução do percentual dos Juros Remuneratórios da 2ª Série do CRI.

(viii) aprovar a ratificação da contratação, por conta e ordem da Devedora, e às expensas do Patrimônio Separado, do assessor legal Pinheiro Neto Advogados (CNPJ: 60.613.478/0001-19), no valor líquido de R\$ 60.000,00 (sessenta mil de reais), para elaboração dos documentos necessários a realização da presente assembleia, bem como da

Escritura de Dação, em conformidade com o contrato de honorários disponibilizado previamente pela Emissora aos Titulares dos CRI; e

(ix) aprovar a abertura de Conta *Escrow*, em nome da Devedora, movimentada apenas via autorização da Securitizadora, que será utilizada para pagamento de despesas trabalhistas dos Empreendimentos, os quais estão integradas nas Despesas de Gestão das Unidades Transferidas, sendo claro que, os recursos depositados em referida Conta *Escrow* são decorrentes do Patrimônio Separado do CRI, ou seja, dos Titulares dos CRI, e só serão depositados em conta corrente em nome da Devedora, mesmo que em modalidade *Escrow*, para fins de pagamento de encargos trabalhistas.

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 73,18% (setenta e três inteiros e dezoito 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 titulares representando 22,63% (vinte e dois inteiros e sessenta e três centésimos por cento) concordam e 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) não concordam 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, a presidente, juntamente com o representante do Agente Fiduciário verificaram o quórum de **97,45% (noventa e sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento)** dos Titulares do CRI em Circulação, instalando-se a assembleia.

DELIBERAÇÕES: Examinadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia:

(i) os Titulares dos CRI representando 97,45% (noventa e sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar, restando aprovado a integralidade do item “i” da Ordem do Dia, ou seja, a Declaração do Vencimento Antecipado do Lastro e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI, dispensando-se nova transcrição;

(ii) os Titulares dos CRI representando 95,82% (noventa e cinco inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar e 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por rejeitar, restando aprovado a integralidade do item “ii” da Ordem do Dia, ou seja, a celebração da Escritura de Dação, cuja minuta está anexa à presente ata e a qual os Titulares de CRI declaram conhecer, concordando integralmente com seu teor;

(iii) os Titulares dos CRI representando 97,45% (noventa e sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar, restando aprovado a integralidade do item “iii” da Ordem do Dia, ou seja a conversão das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios em cessão definitiva dos Direitos Creditórios para a Securitizadora;

(iv) os Titulares dos CRI representando 95,82% (noventa e cinco inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar e 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por rejeitar, restando aprovado a integralidade do item “iv” da Ordem do Dia, ou seja, dos Esforços de Venda pela Securitizadora, dispensando-se nova transcrição;

(v) os Titulares dos CRI representando 95,82% (noventa e cinco inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar e 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por rejeitar, restando aprovado o item “v” da Ordem do Dia, conforme a Cascata de Pagamento abaixo:

- I. Pagamento das Despesas da Operação não pagas;*
- II. Pagamento de Despesas da Dação;*
- III. Pagamento de Despesas de Gestão das Unidades Transferidas;*
- IV. Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincenda;*
- V. Recomposição de Fundo de Obra; e*
- VI. Devolução dos recursos eventualmente antecipados pelos Investidores, em caso de aporte.*

(vi) os Titulares dos CRI representando 95,82% (noventa e cinco inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar e 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por rejeitar, restando aprovado a integralidade do item “vi” da Ordem do Dia, ou seja, a realização de aporte pelos Investidores para fazer frente às Despesas da Operação até que ocorra a liquidação total dos bens dados em Dação em Pagamento, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado;

O Agente Fiduciário declara que a ausência de aporte pelos Investidores para fazer frente às Despesas da Operação poderá restar prejudicada a condição e cumprimento das deliberações dessa Assembleia.

Nos termos da Cláusula 13.6.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário não antecipará recursos para o pagamento de despesas da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

(vii) os Titulares dos CRI representando 97,45% (noventa e sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar, restando aprovado o item “vii” da Ordem do Dia, ou seja, o pagamento de Prêmio da Remuneração devida apenas após a liquidação integral do Saldo Devedor e pagamento da integralidade das Despesas da Operação, desde que haja recursos excedentes decorrentes dos Direitos Creditórios ou da venda das Unidades Transferidas na Conta do Patrimônio Separado. Sendo assim, eventual Prêmio da Remuneração será calculado conforme abaixo exposto e pago aos Titulares dos CRI em uma única parcela, na data de quitação do Saldo Devedor;

a) Série 1: equivalente a INCC + 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, desde 21 de agosto de 2025; e

b) Série 2: equivalente a INCC + 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, desde 21 de agosto de 2025.

(viii) os Titulares dos CRI representando 95,82% (noventa e cinco inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar e 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por rejeitar, restando aprovado a integralidade do item “viii” da Ordem do Dia, dispensando-se nova transcrição;

Em relação ao item “viii” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI declaram que leram e anuíram integralmente com a Proposta de Honorários anexa à presente ata, com a qual estão plenamente de acordo com escopo e honorários ali definidos.

(ix) os Titulares dos CRI representando 95,82% (noventa e cinco inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por aprovar e 1,64% (um inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por rejeitar, restando aprovado a integralidade do item “ix” da Ordem do Dia, ou seja, a abertura de Conta Escrow, em nome da Devedora, dispensando-se nova transcrição.

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, mas não se limitando, ao risco: **(i)** de que as medidas de recuperação de crédito, aqui definidas, não sejam suficientes para obter o retorno dos recursos aportados nos CRI, acrescido da remuneração esperada por cada investidor; **(ii)** de eventuais constrições dos recursos que transitarem na Conta Escrow em nome da Devedora, em favor de terceiros, o que poderá comprometer o pagamento das Despesas de Gestão das Unidades Transferidas e, conseqüentemente, a conclusão dos Empreendimentos, de modo que, em caso de eventual insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI poderão ser chamados a realizar aporte de recursos para fazer frente às despesas necessárias; **(iii)** da incapacidade de recuperação dos recursos aportados pelos Titulares dos CRI para pagamentos de custos e despesas relacionadas à Emissão, conforme aplicável.

A Emissora e o Agente Fiduciário consignam 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.

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.

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.

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.

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.

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.

São Paulo, 18 de agosto de 2025.

MESA:

DocuSigned by:



3AA60229201C451...

Flavia Rezende Dias

Presidente

Assinado por:



5E8AACCCACE347D...

Pauliny de Lima Santos

Secretaria

Assinado por:



6A8E280CFCBC4A5...

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: Rafael Toni

Procurador

Assinado por:



493A0D84B3C1455...

Por: Fernanda Shimura Perticarari

Procuradora

DocuSigned by:

3AA60229201C451...

Signed by:

7D4705F4688F418...

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Flávia Rezende Dias e Mara Cristina Lima
Diretoras