

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

CNPJ/MF nº 31.468.139/0001-98

NIRE 35.300.539.591

**ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO (“CRI”)
EDITAL DE CONVOCAÇÃO – 1ª CONVOCAÇÃO.**

Por meio deste edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Titulares dos CRI” e “Emissão”) para se reunirem em **Assembleia Geral de Titulares dos CRI a ser realizada no dia 10 de julho de 2026, às 10:00 horas**, de forma **exclusivamente digital, por vídeo conferência online, por meio da plataforma Microsoft Teams** (“Assembleia”), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“RCVM 60”), sem a possibilidade de participação de forma presencial. O acesso à videoconferência será disponibilizado individualmente pela Emissora aos Titulares dos CRI devidamente habilitados nos termos deste edital, para deliberar sobre:

- (i) a ratificação das despesas incorridas no âmbito da implementação da dação em pagamento dos ativos que compõem o lastro dos CRI, bem como da adoção das medidas voltadas à recuperação do crédito no âmbito da Emissão (“Despesas da Operação”, “Despesas de Dação” e “Despesas de Gestão”, respectivamente), conforme descrição indicada no **Anexo I** deste Edital de Convocação e do Material de Apoio divulgado pela Emissora ao(s) Titular(es) dos CRI, em seu *website* e no *website* da CVM, e que constará como **Anexo I** da ata da Assembleia, contendo todas as contratações realizadas no âmbito da Emissão até a presente data, incluindo a identificação dos respectivos prestadores de serviço, a descrição dos serviços contratados e os respectivos valores envolvidos;
- (ii) a majoração do limite global das Despesas de Gestão e das Despesas de Dação para até R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais), observado que o referido limite global poderá ser utilizado para pagamento de despesas já incorridas, despesas vincendas e demais custos necessários à continuidade, gestão, manutenção, regularização, conclusão e alienação das Unidades Transferidas, conforme aplicável;
- (iii) a realização de aporte, pelos Titular(es) dos CRI, em valores a serem enviados individualmente respeitando o limite de gastos do item ii acima, a ser requerido pela Emissora, sempre que necessário, em razão da insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso IV, alínea (a), da RCVM 60, para que a Emissora realize o pagamento das Despesas da Operação, Despesas de Gestão e das Despesas de Dação, conforme mecanismo de aporte indicado no **Anexo II**

deste Edital de Convocação e do Material de Apoio divulgado pela Emissora ao(s) Titular(es) dos CRI, em seu *website* e no *website* da CVM, e que constará como **Anexo II** da ata da Assembleia;

- (iv) a ratificação do reembolso, ao patrimônio próprio da Emissora, das despesas por ela incorridas diretamente no âmbito da Emissão, e a confirmação de que tais valores integram a primeira prioridade de pagamento da cascata de aportes prevista no Anexo II deste Edital de Convocação e do Material de Apoio divulgado pela Emissora ao(s) Titular(es) dos CRI, em seu *website* e no *website* da CVM, e que constará como Anexo II da ata da Assembleia;
- (v) a ratificação de que a Conta *Escrow*, a ser aberta em nome da **Vanguarda Engenharia Ltda.**, aprovada na Assembleia de 18.08.2025 como mecanismo meramente contingencial e de caráter eventual, não chegou a ser aberta nem implementada, não tendo havido, em momento algum, depósito, trânsito ou movimentação de quaisquer recursos por meio da referida conta; e
- (vi) 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\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), para a elaboração dos documentos necessários à realização da Assembleia, em conformidade com o contrato de honorários constante do **Anexo III** do Material de Apoio divulgado pela Emissora ao(s) Titular(es) dos CRI, em seu *website* e no *website* da CVM, na mesma data de divulgação do Edital de Convocação, e que constará como **Anexo III** da ata da Assembleia.

A Assembleia será realizada por meio de plataforma a ser disponibilizada pela Emissora àqueles que enviarem, para os correios eletrônicos **fdias@cpsec.com.br**, **psantos@cpsec.com.br** e **claims@vortex.com.br**, com cópia para **phc@vortex.com.br**, os documentos de identidade e, caso aplicável, os documentos que comprovem os poderes daqueles que participarão em representação ao investidor, até o horário de início da Assembleia.

Os instrumentos de mandato com poderes para representação na Assembleia a que se refere este edital de convocação deverão ser encaminhados também por e-mail, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

Para os fins acima, serão aceitos como documentos de representação: (a) participante pessoa física – cópia digitalizada de documento de identidade do titular do CRI; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital ICP-Brasil, acompanhada de cópia digitalizada do

documento de identidade do titular do CRI; e (b) demais participantes – cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do titular do CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital ICP-Brasil e acompanhada de cópia digitalizada dos documentos do titular do CRI.

A manifestação de voto deverá estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular dos CRI ou por seu representante legal, com cópia digital dos documentos de identificação e de representação, se aplicável.

São Paulo, 19 de junho de 2026.

ANEXO I

DESPESAS

VANGUARDA I	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	TOTAL INCORRIDO	TOTAL A INCORRER	INCORRIDO + A INCORRER
DESPESAS TOTAIS	8.149.922	178.967	162.544	2.141.647	134.889	44.897	105.061	94.744	11.012.671	9.379.281	20.391.952
OBRA	54.101	46.500	74.805	77.129	77.097	5.267	45.518	45.592	426.008	4.752.638	5.178.646
OBRA - JN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.822.768	3.822.768
GERENCIADORA DE OBRA	37.235	29.633	49.806	26.278	26.278	-	-	-	169.229	289.058	458.287
SEGURANÇA DE OBRA	-	-	19.732	45.584	45.552	-	45.518	45.592	201.979	640.812	842.791
RETIFICAÇÃO DE PROJETO	16.867	16.867	5.267	5.267	5.267	5.267	-	-	54.800	-	54.800
ADMINISTRATIVAS	8.077.726	114.566	63.443	2.049.612	43.011	21.750	45.545	31.558	10.447.212	4.475.943	14.923.155
CARTÓRIO	4.936.286	809	-	862	-	-	52	-	4.938.009	-	4.938.009
ITBI	3.052.361	-	-	-	-	-	-	-	3.052.361	-	3.052.361
JURÍDICAS	54.604	113.756	63.443	2.048.750	41.711	21.750	45.493	31.558	2.421.066	4.475.943	6.897.009
COMISSÃO	34.476	-	-	-	1.300	-	-	-	35.776	-	35.776
PATRIMÔNIO SEPARADO	18.094	17.901	24.297	14.906	14.781	17.880	13.998	17.594	139.451	150.700	290.151
CPSEC	15.128	14.934	21.330	11.939	12.274	14.597	10.715	11.027	111.944	112.200	224.144
SERVICER	2.967	2.967	2.967	2.967	2.507	3.283	3.283	6.567	27.507	38.500	66.007

Quadro de Contratos*

#	Arquivo	Descrição do serviço
1	ADV EM 1 CASA DE PEDRA S A .pdf	Assessoria jurídica no CRI Vanguarda I-002: cobrança de dívidas, intermediação de acordos e monitoramento de processos.
2	ADV AP Proposta de Trabalho Casa de Pedra CRI Vanguarda I 002.pdf	Assessoria jurídica preventiva para gestão e regularidade da operação CRI Vanguarda I-002, incluindo pareceres, reuniões e suporte administrativo.
3	ADV EM 2 CASA DE PEDRA I 2 .pdf	Regularização dos imóveis (matrículas 77.427 e 8940).
4	ADV EM 3 Trabalhistas Casa de Pedra DS.pdf	Acompanhamento de 4 processos trabalhistas nas Varas do Trabalho de Teresina (diligências e audiências).
5	ADV EM 4 CTO II contrato honorarios 2026 Assinado.pdf	Contencioso judicial, atuação cartorária, suscitação de dúvida inversa e PROCON-PI — prazo de 8 meses.
6	Proposta de Honorários Consultivo Trabalhista Casa de Pedra.pdf	Elaboração de modelo de contestação trabalhista para defesa da Casa de Pedra em ações movidas por ex-empregados da Vanguarda Engenharia.
7	ADV AP Proposta de Trabalho Casa de Pedra CRI Vanguarda I 002 .pdf	Representação contenciosa nos processos judiciais da operação CRI Vanguarda I
8	CETSEG CONTRATO Nº 04 2026 STUDIO V DOM SEVERINO VIGIA Assinado.pdf	Vigilância patrimonial (postos diurno e noturno, escala 12×36) no Studio V Dom Severino
9	CETSEG CONTRATO Nº 05 2026 VIGIA1 Assinado.pdf	Vigia diurno (12h, escala 12×36) no Ed. Jonathas Nunes
10	CETSEG CONTRATO 014 2026 VIGILÂNCIA 1 Assinado.pdf	Vigilância patrimonial armada noturna (12h, escala 12×36) no Ed. Jonathas Nunes
11	Regularização dos projetos VANGUARDA ENGENHARIA assinado.pdf	Regularização dos empreendimentos Studio V Dom Severino, Jonathas Nunes e Studio V Jockey (habite-se, averbação, condomínio, matrículas).
12	ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO JONATHAS NUNES.pdf	Finalização/Orçamento das obras do Jonathas Nunes Residence
13	Proposta de Avaliação.pdf	Avaliação imobiliária (valor de mercado e liquidação forçada) do Studio V Dom Severino e Jonathas Nunes
14	ADV Proposta de Trabalho	Assessoria jurídica no CRI Vanguarda

*As propostas de honorários estão disponibilizados no Material de Apoio.

ANEXO II

MECÂNISMO DE APORTE PELOS INVESTIDORES

Em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para fazer frente às despesas recorrentes dos CRI previstas no Termo de Securitização ("Despesas da Operação"), às Despesas de Gestão, às Despesas de Dação, bem como àquelas necessárias à preservação, recuperação e/ou liquidação de ativos pertencentes ao Patrimônio Separado, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI aportes adicionais de recursos ("Aporte de Recursos"), conforme procedimento descrito abaixo ("Procedimento de Aporte").

Para fins deste Procedimento de Aporte, entende-se por "Titulares Aportantes" os Titulares dos CRI que efetivamente transferirem o respectivo Valor Proporcional do Aporte e/ou o Valor de Aporte Complementar, conforme o caso.

Será observado o seguinte procedimento:

1. Envio de e-mail endereçado diretamente ao(s) Titular(es) dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário ("Comunicação de Aporte"), contendo o valor total a ser aportado e o valor a ser aportado por cada Titular dos CRI, com a descrição das despesas que motivam o aporte, na proporção da quantidade de CRI de sua titularidade ("Valor Total do Aporte" e "Valor Proporcional do Aporte", respectivamente).
2. Os Titulares dos CRI deverão transferir o Valor Proporcional do Aporte para a conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, aberta junto ao Banco Itaú S.A., agência 8145, conta corrente 39.632-4 ("Conta Centralizadora"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da Comunicação de Aporte ou em prazo menor, caso o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis ponha em risco ou dificulte a preservação, recuperação e/ou liquidação do Patrimônio Separado, o que deverá ser fundamentado pela Securitizadora na Comunicação de Aporte.
3. Em caso de inadimplemento, por qualquer dos Titulares dos CRI, da obrigação de Aporte de Recursos, uma nova comunicação de aporte será enviada a todos os Titulares dos CRI (Aportantes e não Aportantes) para que seja realizado aporte complementar no valor inadimplido indicado na Comunicação de Aporte ("Comunicação de Aporte Complementar" e "Valor de Aporte Complementar"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da Comunicação de Aporte Complementar.

4. Os valores aportados pelos Titulares dos CRI serão acrescidos à dívida da Devedora e serão remunerados a partir da data de cada realização do aporte na Conta Centralizadora, nos mesmos termos e condições da remuneração dos CRI, até o efetivo ressarcimento previsto no item 8 abaixo.
5. Destinação dos Recursos do Aporte. Os recursos recebidos na Conta Centralizadora em decorrência de Comunicações de Aporte e de Comunicações de Aporte Complementar serão aplicados pela Securitizadora na seguinte ordem de prioridade, aprovada na Assembleia dos Titulares dos CRI realizada em 18 de agosto de 2025:
 - a. Reembolso ao patrimônio próprio da Emissora das despesas por ela incorridas diretamente no âmbito da Emissão;
 - b. Pagamento das Despesas da Operação não pagas;
 - c. Pagamento das Despesas de Dação;
 - d. Pagamento das Despesas de Gestão das Unidades Transferidas;
 - e. Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincendas;
 - f. Recomposição dos Fundos de Obras;
 - g. Devolução dos recursos realizados pelos Titulares Aportantes, na proporção dos valores efetivamente transferidos à Conta Centralizadora, acrescidos da remuneração prevista no item 4 acima.
6. Se qualquer dos Titulares dos CRI não cumprir a obrigação de aportar recursos ao Patrimônio Separado, a Securitizadora estará autorizada a compensar eventual remuneração a que tal Titular dos CRI inadimplente tenha direito, na qualidade de Titular dos CRI da Emissão, com os valores gastos pela Securitizadora com tais despesas.
7. Ordem de prioridade de pagamentos. Os recursos recebidos no Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos e dos Direitos Creditórios, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o comprimento do item anterior, conforme abaixo:
 - a. Pagamento das Despesas da Operação não pagas;
 - b. Pagamento das Despesas de Dação;
 - c. Pagamento das Despesas de Gestão das Unidades Transferidas;
 - d. Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincendas;
 - e. Devolução dos recursos realizados pelos Titulares Aportantes, acrescidos da remuneração prevista no item 4 acima;
 - f. Amortização extraordinária compulsória dos CRIs; e
 - g. Pagamento do Prêmio da Remuneração, aprovada na Assembleia dos Titulares dos CRI realizada em 18 de agosto de 2025, caso aplicável.

8. Para fins de ressarcimento dos valores aportados, a Securitizadora entrará em contato com os Titulares dos CRI, por e-mail, para solicitar os dados bancários necessários à transferência dos valores.
9. Em caso de negociação do ativo no mercado secundário, a Securitizadora realizará o ressarcimento ao investidor que efetivamente tiver realizado o aporte na Conta Centralizadora à época, exceto se apresentada documentação comprobatória de que a negociação contempla o aporte efetuado, autorizando, portanto, o ressarcimento do valor ao novo detentor dos CRI.