

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME Nº 04.200.649/0001-07
NIRE 35300546547

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 11ª EMISSÃO DA 1ª e 2ª SÉRIES DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2023.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 16 de maio de 2023 às 10h00min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04.571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 13.14 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª Emissão da 1ª e 2ª Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 08 de setembro de 2022, e posteriormente aditado (“Termo de Securitização”).
- 3. PRESENÇA:** Presentes os representantes **(i)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; **(ii)** da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); **(iii)** da Emissora e **(iv)** da Construtora Cássio e Adriano S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.567.677/0001-02 (“Devedora” e “Emitente”);
- 4. MESA:** Presidente: Letícia Viana Rufino; e secretária: Bárbara Fender Faustiloni.
- 5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia tem como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i) a suspensão, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, da obrigação do cumprimento pela Emitente dos *covenants* financeiros previstos na cláusula 8.1. “x” e “xi”, e na cláusula 8.1.1. “v” ambas da CCB desde que não haja atraso no Cronograma de Obras descrito no Anexo VI da CCB superior a 5% (cinco por cento), conforme constatação pelo Agente de Medição. Na hipótese de atraso superior a 5% (cinco por cento) e, ao término das Obras, a não observância aos *covenants*



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

financeiros previstos na cláusula 8.1. “x” e “xi”, e na cláusula 8.1.1. “v”, ambas da CCB ensejará o vencimento antecipado da CCB;

- (ii) a dispensa do cumprimento pela Emitente da obrigação de transferir para a Conta do Patrimônio Separado o montante de R\$ 284.689,07 (duzentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sete centavos), conforme previsto no item “6.(ii)” da AEI 10/04/2023, referente aos valores de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos diretamente dos Adquirentes, pela Emitente entre os dias 01 de novembro de 2022 e 28 de fevereiro de 2023, desde que o montante de R\$ 15.572,00 (quinze mil, quinhentos e setenta e dois reais), referente aos valores de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos diretamente dos Adquirentes, pela Emitente relativos ao mês de fevereiro de 2023 seja descontado da próxima liberação de parcela do Financiamento Imobiliário à Emitente, conforme previsto no artigo 368 do Código Civil;
- (iii) a dispensa da obrigação da Emitente para realizar a Notificação dos Adquirentes, conforme disposto na cláusula 3.1. e 3.1.1. do Contrato de Cessão Fiduciária, em relação aos Adquirentes que ainda não haviam sido notificados até a presente data;
- (iv) sob a condição da perfeita formalização e registro dos aditamentos dos Documentos da Operação necessários à implementação das medidas previstas nesta ata, aprovar ou não a alteração da sobretaxa (spread) da CCB, prevista no item B. CONDIÇÕES GERAIS DO FINANCIAMENTO, subitem 4 e cláusula 3.1. da própria CCB, de 11,00% (onze por cento) a.a. para 16,00% (dezesesseis por cento) a.a., a partir de 16 de maio de 2023 (inclusive), sendo certo que na Data de Pagamento imediatamente subsequente a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente após à apresentação de: (a) o “Habite-se”, e (b) do registro da instituição de condomínio edilício e sua convenção nas matrículas do Empreendimento Alvo à Securitizadora, a sobretaxa (spread) da CCB voltará a ser de 11,00% (onze por cento) a.a.;
- (v) ampliação do escopo de trabalho e da remuneração mensal do Agente de Monitoramento, às expensas da Devedora, nos termos da proposta constante no Anexo II à presente ata;
- (vi) a contratação de uma conta vinculada e suas condições junto à instituição financeira autorizada pelo Banco Central, às expensas da Devedora para fins (a) do recebimento do Valor do Crédito residual à Devedora, nos termos definido na CCB, (b) do pagamento dos fornecedores e das despesas relacionadas aos Empreendimentos Alvos ou (c) de quaisquer outros recebimentos ou pagamentos relacionados aos Empreendimentos Alvos, desde que autorizado pelo Agente de Monitoramento, ou ainda pela Securitizadora, a qual deverá ser objeto de cessão fiduciária em garantia da Operação;





- (vii) inclusão, dentre as obrigações previstas nas cláusulas cláusula 8.1 “xviii”, 8.1.1. “xviii” e “xix” e 11.2 “aa”, “bb” e “cc” da CCB, da obrigação de concessão de acesso, pela Devedora ao Agente de Espelhamento, ao sistema de atendimento e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente utilizado pela Devedora, da obrigação de elaboração, atualização e acompanhamento de orçamento de obra *pari passu* com o cronograma de obras, e obrigação de realização de aporte na Conta do Patrimônio Separado pela Devedora para composição do Fundo de Obras no caso de descasamento da evolução financeira igual ou superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução física das Obras;
- (viii) inclusão, dentre as disposições pertinentes ao Fundo de Reserva previstas no item 5.1.1. e 5.1.2. da CCB, na hipótese de vencimento antecipado da CCB, da utilização dos recursos do Fundo de Reserva para o pagamento do saldo do Valor do Crédito da CCB, acrescido do Juros Remuneratórios, na hipótese de vencimento antecipado da CCB, bem como, da possibilidade de recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas com os recursos do Fundo de Obras;
- (ix) inclusão, dentre as disposições pertinentes ao Fundo de Obras previstas no item 5.3. da CCB, na hipótese de vencimento antecipado da CCB, da utilização do Fundo de Obras para o pagamento das despesas contraídas pelo Patrimônio Separado no âmbito do CRI, e o saldo utilizado para o pagamento do saldo do Valor do Crédito da CCB, acrescido do Juros Remuneratórios;
- (x) prorrogação do prazo suplementar concedido na AEI 10/04/23, para que a Emitente comprove os registros, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, (a) do Termo de Cessão Fiduciária Número 01 Ano e (b) do 1º (primeiro), do 2º (segundo) e do 3º (terceiro) aditamento a CCB de 25 de abril de 2023 para 30 de maio de 2023;
- (xi) a inclusão das empresas ADRICOR PARTICIPAÇÕES S/A inscrita no CNPJ nº 48.176.294/0001-33 e C & C PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ nº 48.161.408/0001-71 (“Novos Garantidores”) como responsáveis solidários da Devedora até o efetivo e final adimplemento das Obrigações garantidas, conforme condições dispostas no item 5.5. da CCB para as quais deverão serem aplicados os mesmos *covenants* atribuídos à Emitente. Para a inclusão dos Novos Garantidores deverá ser prevista a obrigação de realização de *due diligence* e recebimento, pela Emissora, de declaração atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações que sejam feitas nos Documentos da Operação em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos aditamentos, sob pena de vencimento antecipado;
- (xii) a contratação do escritório **Freitas Leite e Avvad Advogados** para atuar como assessor legal e implementar as condições objeto das deliberações tomadas nessa assembleia, cujos honorários advocatícios descritos no Anexo III da presente ata



serão pagos às expensas do Patrimônio Separado da Emissão com recursos disponíveis no Fundo de Despesas; e

- (xiii) autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, se aprovados, sendo certo que as despesas incorridas para a formalização das deliberações tomadas nesta assembleia, tais como contratação de assessor legal, registros, averbações, entre outras, deverão ser arcadas exclusivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, inclusive em relação a demais Documentos da Operação ainda não registrados.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, restou decidido por:

- (i) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a suspensão, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, da obrigação do cumprimento pela Emitente dos *covenants* financeiros previstos na cláusula 8.1. “x” e “xi”, e na cláusula 8.1.1. “v” ambas da CCB desde que não haja atraso no Cronograma de Obras descrito no Anexo VI da CCB superior a 5% (cinco por cento), conforme constatação pelo Agente de Medição. Na hipótese de atraso superior a 5% (cinco por cento), ao término das Obras, a não observância aos *covenants* financeiros previstos na cláusula 8.1. “x” e “xi”, e na cláusula 8.1.1. “v”, ambas da CCB ensejará o vencimento antecipado da CCB;
- (ii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, a dispensa da obrigação da Emitente transferir para a Conta do Patrimônio Separado o montante de R\$ 284.689,07 (duzentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sete centavos), conforme previsto no item “6.(ii)” da AEI 10/04/2023, referente aos valores de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos diretamente dos Adquirentes, pela Emitente entre os dias 01 de novembro de 2022 e 28 de fevereiro de 2023 , sendo certo que o montante de R\$ 15.572,00 (quinze mil, quinhentos e setenta e dois reais), referente aos valores de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos diretamente dos Adquirentes, pela Emitente relativos ao mês de fevereiro de 2023 seja descontado da próxima liberação de parcela do Financiamento Imobiliário à Emitente, conforme previsto no artigo 368 do Código Civil;
- (iii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item,



aprovaram, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia, a dispensa da obrigação da Emitente para realizar a Notificação dos Adquirentes, conforme disposto na cláusula 3.1. e 3.1.1. do Contrato de Cessão Fiduciária, em relação aos Adquirentes que ainda não haviam sido notificados até a presente data;

- (iv) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia, sob a condição da perfeita formalização e registro dos aditamentos dos Documentos da Operação necessários à implementação das medidas previstas nesta ata, a alteração da sobretaxa (spread) da CCB, prevista no item B. CONDIÇÕES GERAIS DO FINANCIAMENTO, subitem 4 e cláusula 3.1. da própria CCB, de 11,00% (onze por cento) a.a. para 16,00% (dezesesseis por cento) a.a., a partir de 16 de maio de 2023 (inclusive), sendo certo que na Data de Pagamento imediatamente subsequente a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente após à apresentação de: (a) o “Habite-se”, e (b) do registro da instituição de condomínio edilício e sua convenção nas matrículas do Empreendimento Alvo à Securitizadora, a sobretaxa (spread) da CCB voltará a ser de 11,00% (onze por cento) a.a.;
- (v) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (v) da Ordem do Dia, a ampliação do escopo de trabalho e da remuneração mensal do Agente de Monitoramento, às expensas da Devedora, nos termos da proposta constante no Anexo II à presente ata;
- (vi) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia, a contratação, de uma conta vinculada junto à instituição financeira autorizada pelo Banco Central de escolha da Securitizadora, às expensas da Devedora, a qual deverá ser cedida fiduciariamente pela Devedora à Securitizadora, observados os termos e condições da minuta do Contrato de Cessão Fiduciária constante do Anexo IV, cuja movimentação deverá ser exclusiva do Agente de Monitoramento, para fins (a) do recebimento do Valor do Crédito residual à Devedora, nos termos definido na CCB, (b) do pagamento dos fornecedores e das despesas relacionadas aos Empreendimentos Alvos ou (c) de quaisquer outros recebimentos ou pagamentos relacionados aos Empreendimentos Alvos, desde que autorizado pelo Agente de Monitoramento, ou ainda pela Securitizadora;
- (vii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (vii) da Ordem do Dia, a inclusão, dentre as obrigações previstas nas cláusulas cláusula 8.1 “xviii”, 8.1.1. “xviii” e “xix” e 11.2 “aa”, “bb” e “cc” da CCB, da obrigação de concessão de acesso, pela Devedora ao Agente de Espelhamento, ao sistema de atendimento e cobrança dos Créditos



Cedidos Fiduciariamente utilizado pela Devedora, da obrigação de elaboração, atualização e acompanhamento de orçamento de obra *pari passu* com o cronograma de obras, e obrigação de realização de aporte na Conta do Patrimônio Separado pela Devedora para composição do Fundo de Obras no caso de descasamento da evolução financeira igual ou superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução física das Obras;

- (viii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (viii) da Ordem do Dia, inclusão, dentre as disposições pertinentes ao Fundo de Reserva previstas no item 5.1.1. e 5.1.2. da CCB, na hipótese de vencimento antecipado da CCB, da utilização dos recursos do Fundo de Reserva para o pagamento do saldo do Valor do Crédito da CCB, acrescido do Juros Remuneratórios, na hipótese de vencimento antecipado da CCB, bem como, da possibilidade de recomposição do Fundo de Reserva com os recursos do Fundo de Obras;
- (ix) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (ix) da Ordem do Dia, inclusão, dentre as disposições pertinentes ao Fundo de Obras previstas no item 5.3. da CCB, na hipótese de vencimento antecipado da CCB, da utilização do Fundo de Obras para o pagamento das despesas contraídas pelo Patrimônio Separado no âmbito do CRI, e o saldo utilizado para o pagamento do saldo do Valor do Crédito da CCB, acrescido do Juros Remuneratórios;
- (x) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (x) da Ordem do Dia, a prorrogação do prazo suplementar concedido na AEI 10/04/23, para que a Emitente comprove os registros, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, (a) do Termo de Cessão Fiduciária Número 01 Ano e (b) do 1º (primeiro), do 2º (segundo) e do 3º (terceiro) aditamento a CCB de 25 de abril de 2023 para 30 de maio de 2023;
- (xi) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (xi) da Ordem do Dia, a inclusão das empresas ADRICOR PARTICIPAÇÕES S/A inscrita no CNPJ nº 48.176.294/0001-33 e C & C PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ nº 48.161.408/0001-71 ("Novos Garantidores") como responsáveis solidários da Devedora até o efetivo e final adimplemento das Obrigações garantidas, conforme condições dispostas no item 5.5. da CCB para as quais deverão serem aplicados os mesmos *covenants* atribuídos à Emitente. Para a inclusão dos Novos Garantidores deverá ser prevista a obrigação de realização de *due diligence* e recebimento, pela Emissora, de declaração



atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações que sejam feitas nos Documentos da Operação em até 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos aditamentos aqui previstos, sob pena de vencimento antecipado;

- (xii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (xii) da Ordem do Dia, a contratação do escritório **Freitas Leite e Avvad Advogados** para atuar como assessor legal e implementar as condições objeto das deliberações tomadas nessa assembleia, cujos honorários advocatícios descritos no Anexo III da presente ata serão pagos às expensas do Patrimônio Separado da Emissão com recursos disponíveis no Fundo de Despesas; e
- (xiii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram, nos termos do item (xiii) da Ordem do dia, que a Emissora e o Agente Fiduciário a pratiquem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima aprovados, sendo certo que as despesas incorridas para a formalização das deliberações tomadas nesta assembleia, tais como contratação de assessor legal, registros, averbações, entre outras, deverão ser arcadas exclusivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, inclusive em relação a demais Documentos da Operação ainda não registrados.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.1.1. Os Titulares dos CRI Subordinados se comprometem a não negociar os CRI Subordinados até que a obtenção dos aditamentos dos Documentos da Operação, conforme previsto no item (v) das deliberações acima, e, caso ocorra negociação, fica desde já ajustado que Titulares dos CRI Subordinado serão responsáveis por repassar a diferença para o novo investidor.

7.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. 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.

7.4. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

7.5. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.6. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8. ENCERRAMENTO: oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

Letícia Viana Rufino

Presidente

Bárbara Fender Faustinoni

Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/ME: 332.360.368-00

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/ME: 011.155.984-73

CONSTRUTORA CASSIO E ADRIANO S.A.

Emitente

Nome: Adriano Cordeiro

Cargo: Diretor Financeiro

CPF: 848.951.956-00

Nome: Cássio Cordeiro

Cargo: Diretora Geral

CPF: 609.798.796-04





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

LISTA DE PRESENÇA

***** CONFIDENCIAL *****





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

PROPOSTA AGENTE DE MONITORAMENTO

Ao **Sr. Ricardo Krauss**

Data: **14/04/2023**

Proposta: **GEI202304114** Prezados,

Abaixo segue proposta para realização da Gestão de Empreendimentos Imobiliários:

1.DENOMINAÇÃO DO SERVIÇO:

GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DEFINIÇÃO DO SERVIÇO E ASPECTOS OPERACIONAIS

2.DESCRICÃO DO SERVIÇO:

Importante:

A empresa responsável pelo desenvolvimento e administração legal do empreendimento imobiliário em questão é denominado neste documento como: Incorporador.

SPE, neste documento significa: Sociedade de Propósito Específico.

A Gestão de Empreendimentos Imobiliários considera que a CONTRATADA fará:

- Acompanhamento do andamento da obra;
- Conferência de mapas de cotação, contratações e recebimentos de mercadorias;
- Validação de Notas Fiscais, Pedidos de Compra e Adiantamento a Fornecedores;
- Operacionalização dos pagamentos em conta Escrow;

Responsabilidades do Incorporador:

- Vendas
- Cobrança e atendimento à adquirentes de unidades imobiliárias,
- Fiscal
- Contábil
- Execução da Obra (responsabilidade legal)
- Suprimentos

*É de responsabilidade da Incorporadora garantir um corpo técnico na obra para em conjunto com o Engenheiro Monitori tomar as decisões de cunho técnico e estratégico para a construção do empreendimento.





3. ATIVIDADES QUE SERÃO REALIZADAS PELA MONITÓRIA NO ÂMBITO DESSE SERVIÇO:

Abaixo estão descritas as atividades que serão realizadas pela CONTRATADA na prestação deste serviço:

ATIVIDADES INICIAIS E DEMAIS ATIVIDADES QUE SERÃO EXECUTADAS PELA CONTRATADA NA REALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO EMPRESARIAL:

ATIVIDADES INICIAIS – START UP DO SERVIÇO DE GESTÃO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS:

a. Levantamento de passivos:

- Impostos municipais atrasados;
- Impostos estaduais /federais atrasados;
- Fornecedores em atraso.

b. Revisão de custo de obra a incorrer:

- Verificação se orçamento está coerente com projetos e memorial descritivo;
- Atualização dos preços unitários do orçamento conforme cotações de mercado e/ou atualização por INCC;
- Verificação de itens já executados e a executar;
- Verificação do estoque em obra;
- Verificação de materiais pagos e não aplicados.
- Treinamento no uso do sistema de solicitação de serviços.

c. Revisão do cronograma:

- Apuração da evolução física de obra acumulada;
- Revisão do cronograma apresentado pelo incorporador;
- Adequação do cronograma da obra com fluxo de caixa.

ATIVIDADES RECORRENTES A SEREM REALIZADAS NO SISTEMA DE MERCADO A SER DEFINIDO CASO A CASO PARA CADA PERÍODO MENSAL DE GESTÃO:

a. Processo de recepção de notas fiscais de compras, mediante conferências com os pedidos de compra ou medições de compra previamente realizados, antes da recepção da nota fiscal pela CONTRATADA, enviadas pelo Incorporador / Construtora através do Portal.

b. Pagamento a fornecedores em conta escrow;

c. Contabilização das transações financeiras (origens e aplicações de recursos) em regime caixa, relativo aos faturamentos e pagamentos executados pela CONTRATADA.

d. Conciliação financeira entre os extratos de conta corrente e extratos de aplicações financeiras com a contabilização das transações financeiras descritas no item “b”.

e. Apropriação dos custos de acordo com o orçamento e cronograma.

f. Produção dos relatórios descritos no item 4 deste quadro.

g. Projeção financeira do fluxo de caixa a incorrer, a partir de premissas e informações de projeção fornecidas mensalmente pelo Incorporador para a CONTRATADA.



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

4. PRODUTOS QUE SERÃO ENTREGUES PELA MONITORI AO “CONTRATANTE” NO ÂMBITO DESSE SERVIÇO:	<p>h. Chamar aportes de capital no empreendimento, para o Incorporador e/ou Investidor, no prazo a ser acordado em cada empreendimento imobiliário.</p>
	<p>RELATÓRIOS PADRÃO – GESTÃO:</p> <p>Relatórios disponibilizados para o “Contratante” pela CONTRATADA no escopo desse serviço.</p> <p>a. Fluxo de caixa realizado: Relatório mensal (consolidando todas as contas correntes e aplicações financeiras do empreendimento imobiliário), contendo saldo inicial consolidado das contas correntes e aplicações financeiras, acrescido mensalmente das origens de recursos e deduzido das aplicações de recursos, finalizando com o saldo final consolidado das contas correntes e aplicações financeiras do empreendimento.</p>
5. PRAZOS MONITORI PARA A REALIZAÇÃO DESSE SERVIÇO:	<p>e. Relatório One page report: Relatório que apresenta um resumo da gestão financeira e de obras do empreendimento.</p> <p>f. Relatório de acompanhamento do Cronograma e orçamento de obra: Relatório que aponta a evolução física do empreendimento, comparando o orçamento e cronograma inicial com o atual.</p>
	<p>GESTÃO FINANCEIRA:</p> <p>No primeiro mês do serviço de gestão financeira: De 30 dias corridos a partir do recebimento completo das informações e a partir do término do Diagnóstico Empresarial.</p>

Investimento e Condições

Para os serviços informados acima estimamos uma remuneração no valor de:

Diagnóstico Empresarial - R\$10.000,00 (50% no início e 50% na entrega)

Gerenciamento de Obra - R\$15.000,00 valor mensal – Durante o período de Obra

Gestão Financeira - R\$10.000,00 valor mensal

MONITORI agradece a oportunidade, e nos colocamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas.

Atenciosamente,

MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA

De Acordo ____/____/____





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

PROPOSTA ASSESSOR LEGAL

FREITASLEITE ✓

São Paulo, 22 de março de 2023

À

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

At.: Sra. Leticia Viana Rufino

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar

Cidade Monções, São Paulo, SP

CEP: 04571-925

via e-mail

Ref.: Proposta de Trabalho – Assessoria Jurídica – Repactuação

Conforme solicitado, apresentamos os termos da nossa proposta de trabalho para a prestação dos serviços de assessoria jurídica relacionados à repactuação das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Construtora Cassio e Adriano S.A. ("CRI", "Emissão" e "Devedora", respectivamente), para formalizar a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar acerca de alterações nas condições de **(i)** remuneração da CBB e dos CRI; **(ii)** alteração no escopo do trabalho do Agente de Monitoramento; **(iii)** inclusão de conta vinculada (*Escrow Account*) para direcionamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e **(iv)** alteração no mecanismo de liberação dos recursos dos CRI à Devedora e para aditar os documentos da Emissão ("Repactuação").

Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos nesta proposta têm o significado a eles atribuídos nos documentos da Emissão.

1. ESCOPO DA CONTRATAÇÃO

A presente Proposta tem por objetivo relacionar e adequar a prestação de nossos serviços às necessidades apresentadas por V.Sa.

Dentro deste ideal, os serviços de assessoria jurídica a serem prestados, relacionados à Repactuação compreenderão o seguinte:

1.1. Documentos da Operação:

- a) Elaboração e revisão do edital de convocação e Assembleia Especial de Investidores dos CRI para aprovação da Repactuação;
- b) Elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação e dos instrumentos de garantia necessários, incluindo o Contrato de Monitoramento, para alteração de escopo de

Rua Elvira Ferraz, 250 11º andar
Vila Olímpia 04552-040
São Paulo SP
+55 11 3728 8100

Av. Borges de Medeiros, 633 Sala 201
Leblon 22430-041
Rio de Janeiro RJ
+55 21 3550 1370



www.freitasleite.com.br





trabalho, refletindo as deliberações aprovadas na Assembleia Especial de Investidores dos CRI; e

c) Participação em reuniões e conferências telefônicas com V.Sa. e demais partes envolvidas na Repactuação.

2. RESPONSABILIDADE PELO TRABALHO

2.1. Os trabalhos descritos na presente Proposta serão realizados pela equipe de mercado imobiliário financeiro de FreitasLeite e Avvad Advogados, sob coordenação direta da sócia Fernanda Costa Neves do Amaral, observado que outros profissionais de nossa equipe jurídica poderão participar da operação em função de certos fatores, tais como especialização em uma determinada área e eficiência operacional.

3. HONORÁRIOS E DESPESAS

3.1. Para execução dos serviços descritos no item 1 acima, propomos a cobrança de honorários segundo as horas incorridas na realização dos serviços, observado o valor máximo ("cap") de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago mensalmente, contra a apresentação das respectivas faturas demonstrando os serviços prestados, de acordo com nossa tabela horária vigente.

3.2. O valor limite ora estipulado tem como premissa, além do escopo descrito nessa Proposta, que os trabalhos sejam concluídos em até 60 (sessenta) dias após o seu início, de forma que até este prazo, independentemente das horas incorridas, o cap será sempre observado. Decorrido esse prazo, ou caso, os valores incorridos ultrapassem 20% (vinte por cento) do valor limite ora estipulado, comprometemo-nos a, juntamente com V.Sas., estabelecer nova contratação para o período adicional.

3.3. Excluem-se da remuneração descrita no item 3.1 acima todas as despesas incorridas por FreitasLeite Advogados para a realização dos trabalhos, tais quais, sem prejuízo de outras: registro de documentos, despachantes, abertura de livros societários, taxas e emolumentos, bem como despesas de transporte de pessoas e documentos, viagens, telefonemas, dentre outros eventualmente necessários etc., que serão reembolsadas conforme descrito no item 4.1 abaixo.

3.4. Qualquer outro serviço prestado por FreitasLeite Advogados que não esteja diretamente relacionado ao escopo de contratação descrito no item 1 acima, ou caso decorrido o prazo considerado na cláusula 3.2 acima, estará sujeito a proposta de trabalho específica, a ser definida oportunamente, ou poderá ser cobrado por hora trabalhada, de acordo com a tabela de honorários vigente, mediante a prévia aprovação de V.Sa.



4. COBRANÇAS

4.1. Anteriormente ao lançamento de despesas extraordinárias – assim entendidas como aquelas que não componham diretamente as atividades abrangidas por esta Proposta, V.Sa. será prévia e expressamente consultada, sendo certo que, em determinados casos, V.Sa. poderá ser solicitada a antecipar o pagamento de tais valores e/ou efetuar os eventuais recolhimentos pertinentes diretamente a terceiros indicados por FreitasLeite Advogados.

4.2. As solicitações de reembolso de despesas serão encaminhadas com prazo de 5 (cinco) dias úteis antecedente à respectiva data de vencimento. Havendo inadimplemento no pagamento dos honorários e despesas devidas a este escritório nos termos aqui previstos, a tais valores serão acrescidos juros de mora de 1% ao mês, multa de 2% sobre o valor não adimplido e correção monetária ("IGP-M"), desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

5. CONFIDENCIALIDADE

5.1. Todas as informações obtidas durante o andamento de nossos trabalhos serão tratadas de maneira inteiramente confidencial, conforme previsão legal. Tais informações não serão disponibilizadas a nenhum outro cliente sem o prévio consentimento de sua parte.

5.2. O escritório está autorizado a divulgar que a sociedade é cliente de FreitasLeite Advogados, e que o representamos em matérias de conhecimento público, nas demais matérias, tal divulgação só será feita com seu prévio consentimento.

5.3. Os dados pessoais recebidos pelo escritório no curso da prestação dos serviços gozarão das proteções legais aplicáveis e estarão sujeitos aos termos de nossa política de privacidade disponível em www.freitasleite.com.br/arquivo/politica-de-privacidade.pdf. Referida política é passível de revisões e atualizações periódicas pelo escritório, as quais terão efeito a partir da publicação no website.

6. CONFLITOS DE INTERESSES

6.1. Em atenção a regras de atuação profissional, estamos proibidos de atuar em qualquer matéria que suscite conflito de interesses.

6.2. Sem prejuízo do parágrafo anterior, fica acertado que este escritório permanecerá livre para atuar em nome de outros clientes acerca de qualquer matéria que envolva V.Sas., sem o prévio consentimento de sua parte, exceto em relação a assuntos para os quais já tivermos assessorado o cliente ou possuímos informações confidenciais que considerarmos relevantes.



7. DOCUMENTOS

7.1. Materiais produzidos para nossos clientes são protegidos por direitos autorais que pertencem a FreitasLeite Advogados. V.Sas. poderão utilizar tais documentos com os propósitos para os quais foram produzidos e todos os outros razoavelmente associados. Conservaremos, em nossos arquivos, documentos relacionados a cada matéria de acordo com a política corrente de armazenamento de dados, que prevê a destruição de todos os documentos que estiverem armazenados por mais de cinco anos.

8. COMUNICAÇÕES

8.1. Comunicações realizadas por meio da Internet não podem ser consideradas seguras ou livres de erro visto poderem ser interceptadas, corrompidas, perdidas ou entregues com atraso ou vírus. Assim, não assumiremos a responsabilidade por qualquer erro ou omissão no contexto de mensagens transmitidas eletronicamente. Se recebermos um pedido de V.Sas. via e-mail, consideraremos que a resposta deve ser enviada da mesma maneira.

9. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

9.1. Os termos desta contratação são regidos e interpretados de acordo com as leis brasileiras. Quaisquer disputas que possam surgir acerca de tais termos serão de jurisdição exclusiva dos tribunais da Capital do Estado de São Paulo.

Estamos à vossa disposição para esclarecer qualquer questão que eventualmente nos seja apresentada acerca do conteúdo desta Proposta.

Esta Proposta somente gerará efeitos quando da devolução de uma via assinada por V.Sa.

Atenciosamente,

FreitasLeite e Avvad Advogados

De acordo em __/__/2023.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo IV da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS CONTA VINCULADA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

I. **CONSTRUTORA CASSIO E ADRIANO S.A.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Rua Urucania, n.º 597, Bairro Vigilato Pereira, CEP 38.408-390, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 03.567.677/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora” ou “Fiduciante”); e

II. **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM n.º 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Fiduciária”).

III. E ainda, na qualidade de interveniente anuente:

ADRIANO CORDEIRO, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o n.º 848.951.956-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **ESTELA MARTA DA SILVEIRA CORDEIRO**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob n.º 888.779.226-72, ambos residentes e domiciliados na ambos residentes e domiciliados na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua das Acácias, 225, Bairro Morada do Sol, CEP 38415-507 (“Adriano” ou “Avalista 1”);

CÁSSIO CORDEIRO, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o n.º 609.789.796-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **CLÁUDIA CRISTINA DA SILVEIRA CORDEIRO**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob n.º 881.156.666-53, ambos residentes e domiciliados na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, Rua Sabiá da Mata, n.º 10, Bosque Karaíba, CEP 38411-106 (“Cássio” ou “Avalista 2”);

ADRICOR PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Urucania, n.º 597, Sala 100, Bairro Povoá, CEP 38.408-390, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.176.294/0001-33, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra



identificados (“Avalista 3”);

C&C PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Urucania, n.º 597, Sala 103, Bairro Povoá, CEP 38.408-390, inscrita no CNPJ sob o nº 48.161.408/0001-71, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Avalista 4” e, em conjunto com Avalista 1, Avalista 2 e Avalista 3, “Avalistas”).

A Fiduciante e a Fiduciária, em conjunto, denominadas “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

a) Em 08 de setembro de 2022, a Fiduciante emitiu em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credora”) a “Cédula de Crédito Bancário n.º 61500088-6 – Financiamento Imobiliário” (“CCB”), no valor principal de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente (i) à aquisição e/ou desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários habitacionais, listados no Anexo II da CCB e (ii) ao reembolso das despesas incorridas para aquisição e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais, descritos no Anexo III da CCB (“Empreendimentos Alvo”);

b) A Fiduciante, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor da Credora o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”);

c) A Credora cedeu, em 08 de setembro de 2022, a totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmado entre a Credora, a Securitizadora e os Avalistas (conforme definidos na CCB) (respectivamente, “Cessão de Créditos Imobiliários” e “Contrato de Cessão”);

d) A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), e complementarmente na Lei nº 9.514 (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM, conforme a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), tendo como objeto, dentre outras



atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

e) A Securitizadora emitiu, em 08 de setembro de 2022, após a cessão dos Créditos Imobiliários, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI");

f) No âmbito da emissão da CCB, em adição ao Aval, ao Fundo de Reserva, ao Fundo de Obras, ao Fundo de Despesas, à Cessão Fiduciária de Recebíveis e à Alienação Fiduciária de Imóveis, foi também constituída a Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme abaixo definido;

g) a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 1ª e da 2ª Séries de sua 11ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme o "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários da Construtora Cassio e Adriano S.A.I*", celebrado em 08 de setembro de 2022, entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

h) os CRI foram objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09" e "Oferta", respectivamente), estando, portanto, a distribuição automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução ("Operação de Securitização"), pela própria Securitizadora, do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60;

i) Em 10 de abril de 2023, investidores e titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), em sede de Assembleia Geral Especial de Investidores dos CRI ("AEI"), convocada para deliberar ou não o vencimento antecipado do CRI, diante da verificação de determinados Eventos de Vencimento Antecipado, deliberaram por unanimidade, não decretar o vencimento antecipado do CRI, sujeita a determinadas condições e obrigações, conforme acordadas e definidas na ata da AEI de 10 de abril de 2023 ("AEI 10/04/2023"); e

j) No dia 16 de maio de 2023, os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial investidores ("AEI 16/05/23"), convocada para deliberar ou não a prorrogação dos prazos previstos para a implementação das obrigações acordadas na AEI 10/04/2023, a inclusão de novas obrigações e garantias à Emissão, dentre outros,

deliberaram por unanimidade, prorrogar os prazos das obrigações acordadas na AEI 10/04/2023, bem como a inclusão de novas obrigações e garantias à Emissão sujeita a determinadas condições e obrigações, razão pela qual as Partes celebram o presente aditamento para prever as alterações acordadas e definidas na AEI 04/2023 e na AEI 16/05/23.

k) para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido na CCB), (iii) o Contrato de Cessão (conforme definido na CCB), (iv) a CCI, (v) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido na CCB), (vi) este Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada, (vii) o Termo de Securitização, (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

l) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, proibidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada" ou "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não definidos neste instrumento terão o significado atribuído a si na CCB.

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Objeto. Observados os termos e condições deste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada, e nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), com a redação dada pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, prêmios, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, inclusive o procedimento previsto na Cláusula Quinta abaixo, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) de quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas") e sem prejuízo das demais



Garantias (conforme definidas e previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação), a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária, de forma irrevogável e irretroatável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Conta Vinculada e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de investimento pela participação em sociedades que tenham por objetivo conjugar recursos e esforços para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, multas, indenizações e quaisquer outros recursos eventualmente em trânsito para tal conta, ou em compensação bancária que sejam depositados na conta corrente de movimentação restrita e exclusiva pelo Agente de Monitoramento, de titularidade da Fiduciante, conta corrente nº 373397-9, agência 0001, do Banco Arbi (213) ("Conta Vinculada"), inclusive a própria Conta Vinculada ("Direitos Creditórios Conta Vinculada" ou "Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada", e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

1.2. Em decorrência da garantia real a ser constituída nos termos deste Contrato, todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada ficam e ficarão vinculados ao cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma irrevogável e irretroatável, até o integral pagamento ou cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.2.1. Integram esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens, presentes ou futuros, que forem atribuídos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, inclusive a própria Conta Vinculada, os quais se sujeitarão a todos os termos e condições estipulados neste Contrato, estando autorizada a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste Contrato, incluindo, mas sem se limitar a, ordens de transferências, retenções e aplicações dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, nos termos aqui previstos.

1.2.2. Até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante não poderá realizar qualquer tipo de negócio tendo por objeto, direta ou indiretamente, os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada e/ou a própria Conta Vinculada.

1.2.3. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a adotar todas as medidas e providências a fim de assegurar que a garantia ora constituída, com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, seja mantida sempre existente, válida e eficaz.

1.2.4. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária.

1.2.5. A Cessão Fiduciária resolver-se-á quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, após o qual a posse indireta, a propriedade resolúvel e fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada retornará à Fiduciante de pleno direito, sem necessidade de comunicação ou notificação.



1.3. Conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, poderão ser utilizados para o pagamento parcial ou total das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, sem a necessidade de autorização prévia e expressa da Fiduciante ou dos titulares dos CRI reunidos em assembleia.

1.4. Registro. A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas, o protocolo para registro deste Contrato e de eventuais aditamentos, no Cartório de Títulos e Documentos das comarcas de Uberlândia/MG e de São Paulo/SP ("Cartórios Competentes") em até 10 (dez) dias contados a partir da data de sua assinatura. Uma via original devidamente registrada, deste Contrato, e seus eventuais aditamentos, deverão ser encaminhadas pela Fiduciante à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da obtenção dos registros.

1.5. As Partes requerem, desde já, ao Sr. Oficial dos Cartórios que promova os registros e averbações que se façam necessários em virtude do presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada.

1.6. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária ser, nesta data, a única e legítima proprietária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada.

1.7. A Cessão Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, é desde já reconhecida pelas Partes, de boa fé e com conhecimento sobre a estrutura da garantia real objeto desta Cessão Fiduciária, como existente, válida, exequível e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, a Fiduciante responderá, sob as penas da lei, se ceder, transferir ou, por qualquer forma, negociar os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada com terceiros e/ou se sobre eles constituir quaisquer ônus ou gravames, exceto se assim permitido nos Documentos da Operação.

1.8. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da garantia de que trata este Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. O presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, de caráter pecuniário ou não pecuniário. Para fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, e do artigo 18 da Lei 9.514/97, as Partes convencionam que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas na cláusula abaixo, sem prejuízo do detalhamento contido na CCB, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada, como se aqui estivessem transcritas.

a) **Valor do principal:** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão;

- b) **Data de emissão da CCB:** 08 de setembro de 2022;
- c) **Prazo:** 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de emissão da CCB;
- d) **Data de Vencimento:** 27 de agosto de 2027 ("Data de Vencimento");
- e) **Cronograma de Amortização da CCB:** A amortização do Valor Principal da CCB será realizada nos termos do Anexo I da CCB;
- f) **Pagamento Antecipado Facultativo:** a Fiduciante poderá, após a subscrição e integralização completa dos CRI, pagar antecipadamente, de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor, ou total, o saldo do Valor do Crédito da CCB, acrescido da Remuneração e do prêmio de 3% (três por cento) ao ano sobre o Saldo Devedor levando em consideração o prazo médio entre a data do pagamento e o vencimento da CCB ("Prêmio");
- g) **Vencimento Antecipado:** A CCB poderá ser considerada vencida antecipadamente nas hipóteses previstas em sua Cláusula Oitava, além dos casos previstos em Lei, de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI, sendo certo que, caso venha a se efetivar o vencimento antecipado em questão, a Fiduciante deverá pagar à Fiduciária o saldo devedor das Obrigações Garantidas, que deve incluir todas as despesas e quaisquer valores que venham a ser devidos pela Devedora nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação, devidos até a data do seu efetivo pagamento;
- h) **Atualização Monetária:** Não aplicável.
- k) **Juros Remuneratórios:** equivalente a 100% (cem por cento) da variação positiva acumulada das taxas médias diárias do DI over extra grupo – Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo Diário, disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ("Spread") equivalente a: **(i)** 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, desde a primeira data de integralização dos CRI até 16 de maio de 2023; **(ii)** 16,00% (dezesesseis por cento) ao ano, durante o período partir de 17 de maio de 2023 até a Data de Conclusão das Obras dos Empreendimentos Alvo; **(iii)** 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, a partir da Data de Pagamento imediatamente subsequente à Data Conclusão das Obras dos Empreendimentos Alvo até a quitação integral da CCB. Nos termos da CCB, será considerada como "Data de Conclusão das Obras dos Empreendimentos Alvo", a data em que a Fiduciante comprovar a conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo, mediante a apresentação à Securitizadora do Habite-se devidamente averbado na matrícula do Empreendimento Alvo, juntamente com o registro da instituição e especificação do condomínio ("Juros Remuneratórios") Excepcionalmente, até o registro dos aditamentos dos Documentos da Operação celebrados em 16 de maio de 2023, o *Spread* a ser considerado para o cálculo do valor da remuneração devida



em cada Data de Pagamento a partir de 17 de maio de 2023, inclusive, será o indicado no item "(i)" sendo certo que uma vez comprovado o registro dos aditamentos dos Documentos da Operação celebrados em 16 de maio de 2023, a diferença de *Spread* calculada entre o valor efetivamente pago e o valor devido pela Fiduciante, considerando o *Spread* indicado no item "(ii)" acima, será acrescido do valor da remuneração devida na próxima Data de Pagamento;

j) **Data de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com o cronograma constante do Anexo I da CCB, até a Data de Vencimento;

m) **Encargos Moratórios:** juros remuneratórios, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro-rata* dia, se necessário, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora; e

n) **Local de Pagamento:** São Paulo, SP.

2.2. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na CCB, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar em seu inteiro teor. A descrição ora oferecida das Obrigações Garantidas visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma ou modifica, sob qualquer aspecto, os direitos da Securitizadora, no âmbito da CCB.

2.3. Sem prejuízo das obrigações descritas na cláusula 2.1 acima, a Cessão Fiduciária de Conta Vinculada garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CONTA VINCULADA E REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

3.1 A partir da assinatura deste Contrato e até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada e a própria Conta Vinculada observarão as regras de movimentação previstas no Contrato de Conta Corrente Vinculada e Outras Avenças nº 06383/2023, celebrado entre o Banco Arbi S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemeyer, 02, CEP 22450-220, inscrita no CNPJ de nº 54.403.563/0001-50, a Fiduciante, a Fiduciária e a **MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70 ("Agente de Monitoramento"), em 15 de maio de 2023 ("Contrato de Conta Vinculada"), sendo certo que a movimentação da Conta Vinculada será realizada pelo Agente de Monitoramento a fim de prestar os serviços para o qual foi contratado nos termos e condições previstas do Contrato de Monitoramento (abaixo definido).



3.2. Caso a Conta Vinculada venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, incluindo, mas sem se limitar a, penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação e bloqueio, a Fiduciária reterá na Conta do Patrimônio Separado, em caráter irrevogável e irretratável, os recursos destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, que devam ser liberados na forma da CCB.

3.3. Na hipótese de rescisão do Contrato de Monitoramento, por qualquer que seja o motivo, a Fiduciante se obriga a celebrar aditamento ao presente Contrato e ao Contrato de Conta Vinculada para constar como a Fiduciária ou pessoa por ela indicada como novo agente de movimentação da Conta Vinculada.

3.4. Não obstante a Cláusula 3.4., no caso de rescisão do Contrato de Monitoramento, se obriga a notificar em até 2 (dois) dias úteis o Banco Arbi a respeito da substituição do Agente de Monitoramento pela Fiduciária ou pessoa por ela indicada como novo agente de movimentação da Conta Vinculada.

CLÁUSULA QUARTA - INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

4.1. Enquanto este Contrato for eficaz, na ocorrência de vencimento antecipado da CCB, ou no vencimento final da CCB sem a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB ("Evento de Excussão"), a Fiduciária está, pelo presente Contrato, irrevogavelmente autorizada (independentemente de qualquer direito que a Fiduciante possam ter sobre qualquer benefício de ordem ou direito similar, os quais, pelo presente, são expressamente renunciados pela Fiduciante na medida permitida por lei) a ceder, dispor judicial ou extrajudicialmente, executar, cobrar, receber e/ou apropriar (conforme permitido de acordo com as leis do Brasil) os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada (ou parte deles), ou de alguma outra forma ceder e entregar os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, de forma total ou parcial, ao preço, desde que não configure preço vil, da maneira e de acordo com os termos e condições que a Fiduciária julgar apropriados, em conformidade com as leis aplicáveis, independentemente de qualquer notificação prévia ou subsequente à Fiduciante ou interpelação judicial ou extrajudicial a qualquer das Partes.

4.2. Na ocorrência de um Evento de Excussão, consolidar-se-á em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, podendo a Fiduciária, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 66-B, parágrafos 3º e 4º da Lei 4.728/65, executar a presente garantia de Cessão Fiduciária, podendo exigir que (1) sejam bloqueados os recursos depositados na Conta Vinculada relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, nos termos do inciso IV do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, e (2) os recursos depositados na Conta Vinculada sejam utilizados na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas.

4.3. Fica expressamente estabelecido que, por meio deste Contrato, a Fiduciária, detém a propriedade resolúvel dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada. Na qualidade de proprietária fiduciária dos Créditos Cedidos



Fiduciariamente Conta Vinculada, a Fiduciária poderá praticar todos os atos necessários para salvaguardar tais direitos, conforme aqui previsto e nos termos da lei, incluindo, sem limitação, excutir/executar a garantia de Cessão Fiduciária na ocorrência de qualquer dos Eventos de Excussão.

4.4. A Fiduciária poderá excutir a garantia objeto deste Contrato quantas vezes forem necessárias para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, sendo certo que (i) a eventual excussão/execução parcial da garantia de Cessão Fiduciária não afetará os termos e condições deste Contrato em benefício da Fiduciária; e (ii) as disposições deste Contrato permanecerão válidas e em pleno vigor.

4.5. Na hipótese do produto da excussão/execução da Cessão Fiduciária não ser suficiente para a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada em relação aos valores remanescentes, sem prejuízo do direito da Fiduciária, de excutir qualquer outra garantia. Havendo, após a excussão/execução da Cessão Fiduciária e a liquidação integral das Obrigações Garantidas, quaisquer recursos remanescentes decorrentes da excussão/execução da Cessão Fiduciária, a Fiduciária deverá devolvê-los à Fiduciante no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com o artigo 1.364 do Código Civil.

4.6. Para os fins de excussão desta garantia de Cessão Fiduciária Conta Vinculada, a Fiduciária, na qualidade de proprietária fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, exercerá sobre estes todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive poderes *ad negotia*, em especial aqueles para (i) se apropriar ou realizar qualquer transferência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada; (ii) receber valores, transigir, dar recibos e quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos; e/ou (iii) aplicar a totalidade dos recursos obtidos com a excussão.

4.7. Para fins deste Contrato, incluindo, mas não se limitando ao disposto na cláusula 4.5 acima, a Fiduciante nomeia e constitui a Fiduciária, sua bastante procuradora, para que (a) caso seja caracterizado o vencimento antecipado da CCB, (b) caso, no vencimento final da CCB, as Obrigações Garantidas não tenham sido totalmente quitadas, ou, ainda, (c) caso não sejam cumpridas quaisquer obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante poderá realizar todos os atos necessários, bem como assinar quaisquer documentos necessários para exercer os direitos que lhe são conferidos, nos termos deste Contrato, obrigando-se a outorgar, na presente data, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, o instrumento particular de procuração em favor da Fiduciária, nos termos do Anexo I ao presente Contrato, acompanhada dos documentos societários que comprovem os poderes dos representantes dos seus signatários. A Fiduciante se obriga a manter a procuração válida e vigente até a integral liquidação dos CRI, renovando-a sucessivamente, caso necessário, sempre previamente ao vencimento da procuração que esteja em vigor.



4.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7 acima, a Fiduciante nomeia e constitui o Agente de Monitoramento, seu bastante procurador, para que realize a movimentação bancária da Conta Vinculada a fim de prestar os serviços para o qual foi contratado nos termos e condições previstas do Contrato de Monitoramento (abaixo definido), conforme modelo previsto no Anexo I.

4.8. A excussão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra excussão de garantia, real ou pessoal, conjunta ou isoladamente, concedida à Fiduciária.

4.9. A Fiduciária aplicará o produto da execução da Cessão Fiduciária em observância aos seguintes procedimentos: (i) eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de excussão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela Fiduciante e, em caso de descumprimento em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados na referida excussão; e (ii) os recursos obtidos mediante a excussão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada deverão ser utilizados para liquidação integral das Obrigações Garantidas, na seguinte ordem: (a) pagamento de tributos, nos termos da legislação em vigor; (b) pagamento de despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (c) pagamento dos Juros Remuneratórios vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s), dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos, se aplicável; (d) pagamento dos Juros Remuneratórios; e (e) amortização do saldo do valor de principal atualizado da CCB.

4.10. Na hipótese de excussão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, a Fiduciante não terá qualquer direito de reaver da Fiduciária, do Agente Fiduciário, dos titulares dos CRI e/ou do adquirente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, qualquer valor pago à Fiduciária a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os recursos decorrentes da venda, alienação, cessão e transferência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES

5.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que, nesta data, bem como na data de qualquer aditivo, alteração, consolidação ou modificação deste Contrato, que:

- a) É sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil, estando devidamente autorizada a conduzir suas atividades e administrar seu patrimônio;
- b) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, sendo que os mandatários tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu



nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

c) Além (a) da autorização societária que foi obtida previamente à data deste Contrato, e (b) do registro deste Contrato nos competentes cartórios, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento deste Contrato;

d) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

e) Esta Cessão Fiduciária Conta Vinculada é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

f) A celebração desta Cessão Fiduciária Conta Vinculada e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza com exceção daqueles que autorizam a celebração deste Contrato, devidamente formalizados; e (iv) não violam contrato de qualquer natureza dos quais seja parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou (com exceção do ônus criado neste Contrato) resultar na criação ou imposição de qualquer ônus sobre as propriedades relacionadas aos referidos instrumentos;

g) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;

h) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), e de quaisquer outras obrigações impostas por lei aplicáveis aos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada;

i) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cessão Fiduciária Conta Vinculada e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou não têm urgência de contratar e têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas nesta Cessão Fiduciária Conta Vinculada;

j) As discussões sobre o objeto contratual desta Cessão Fiduciária Conta Vinculada foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;



- k) É uma sociedade qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a esta Cessão Fiduciária Conta Vinculada e/ou aos contratos e compromissos a eles relacionados;
- l) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- m) Não ocultou da Securitizadora qualquer fato ou circunstância que represente ou venha a representar risco para a Operação de Securitização e/ou a presente Cessão Fiduciária Conta Vinculada;
- n) Atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Fiduciante e/ou sua controladora; e (c) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção; e
- o) A cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada objeto deste Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária.

5.2. Declarações e Obrigações da Fiduciante sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada. Com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, a Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, bem como na data de qualquer aditivo, alteração, consolidação ou modificação deste Contrato declarará e garantirá, que:

- a) Não se encontra impedida de realizar esta Cessão Fiduciária Conta Vinculada, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada assegurados à Fiduciante;
- b) Os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada objeto desta Cessão Fiduciária Conta Vinculada são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato e/ou ceder fiduciariamente os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada em garantia das Obrigações Garantidas;
- c) Não tem ciência da existência de qualquer contestação, reivindicação, procedimento, demanda, ação judicial, inquérito ou processo arbitral, judicial ou



administrativo pendente, ajuizado, instaurado, proposto ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade competente, com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada e à Cessão Fiduciária Conta Vinculada ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, possa afetar de forma relevante a Cessão Fiduciária Conta Vinculada e/ou a capacidade de honrar suas obrigações previstas neste Contrato;

d) Os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada objeto deste Contrato são existentes, licitamente constituídos, sendo, desta forma, perfeitamente exequíveis;

e) A presente cessão não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 ("Código Tributário Nacional"), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/05;

5.3. As declarações e garantias prestadas pelas Partes neste Contrato são legítimas, verídicas, válidas e não possuem qualquer vício que seja de conhecimento. As declarações prestadas neste instrumento são em adição, e não em substituição, àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

5.4. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima seja alterada, durante todo o prazo de vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada, comunicar a Fiduciária em até 5 (cinco) dias contados da data em que tomarem conhecimento, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada.

5.5. Tendo em vista as declarações prestadas acima, a Fiduciante se compromete a manter a Fiduciária indene de quaisquer eventuais questionamentos em relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada objeto desta Cessão Fiduciária, se comprometendo, desde já, a solicitar a exclusão da Fiduciária do polo passivo de qualquer ação judicial que venha a ser ajuizada em face da Fiduciária e que tenha como objeto qualquer discussão acerca dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada.

5.6. Das demais obrigações da Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos Documentos da Operação, a Fiduciante se obriga a, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas:

a) Assegurar e defender tempestivamente e de forma adequada o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e de seus eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;



- b) Permanecer na posse e guarda dos de quaisquer documentos relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária dos referidos documentos e obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitada, dentro do prazo que determinado no presente Contrato e/ou pelo juízo competente;
- c) Obter todos os registros e averbações sobre a Cessão Fiduciária que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Fiduciária exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados;
- d) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- e) Não celebrar contratos ou acordo com terceiros e não tomar qualquer medida, que em qualquer caso, contrarie a instituição da Cessão Fiduciária ou que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI relacionados a este Contrato, ressalvadas as disposições contidas no movimentação será feita exclusivamente pelo Agente de Monitoramento, para fins de gestão de obras e financeira dos Empreendimentos Alvo, nos termos do *“Contrato de Prestação de Serviços para realização de medição física de obra e validação das notas fiscais”*, celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e o Agente de Monitoramento, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Monitoramento”);
- f) Cumprir e fazer cumprir todas as instruções recebidas pela Fiduciária relativas à execução do presente Contrato, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, observados eventuais prazos de cura;
- g) Não rescindir, cancelar ou revogar qualquer disposição do Contrato de Conta Vinculada, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária;
- h) Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato; e



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

i) Manter a presente Cessão Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição.

CLÁUSULA SEXTA – DAS COMUNICAÇÕES

6.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

6.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços constantes abaixo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

Se para a Fiduciante e/ou para os Avalistas:

Rua Urucania, nº 597, Vigilato Pereira

CEP 38408-390, Uberlândia, MG

At. Veridiana Luiza Guimarães Maciel

Tel.: (34) 98416-1148

E-mail: veridiana@construtoracea.com.br

Para a Fiduciária:

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,

Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo, SP

At.: Sra. Mônica Fujii

Telefone: (11) 5044-1980

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

6.3. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

6.4. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Aplicar-se-á à presente garantia, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.





7.2. O presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada começa a vigorar nesta data e permanecerá em vigor até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.3. Os direitos de cada uma das Partes, conforme previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a quaisquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada.

7.4. Em caso de vencimento antecipado dos CRI, à Fiduciária é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, independentemente de comunicação à Fiduciante. Não obstante, uma vez realizada a cessão, a Fiduciária deverá comunicar a Fiduciante em até 2 (dois) das úteis, contados da sua formalização. A Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Fiduciária.

7.5. O presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, como seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham firmado sobre o mesmo objeto.

7.6. As Partes reconhecem desde já que (i) este Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil; e (ii) os direitos e obrigações estabelecidos neste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada estão sujeitos à execução específica, nos termos dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

7.7. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo todos os Documentos da Operação e outros contratos que venham a ser celebrados no contexto, inclusive para fins da emissão de CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

7.8. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas Partes, sendo que, após a subscrição e integralização dos CRI, qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada deverá ser previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

7.9. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Não obstante, as Partes



concordam que qualquer alteração a este Contrato poderá ocorrer, independentemente de assembleia geral dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive da CVM, da B3, bem como exigências de cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; (ii) quando verificado erro material de digitação; (iii) se expressamente previsto nos Documentos da Operação, especialmente, mas sem se limitar, a prorrogação automática; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Fiduciante, da Fiduciária ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI.

7.10. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada for considerada inválida ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada.

7.11. O presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

7.12. Os anexos a este Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada são dele parte integrante e inseparável. Reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada e de seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

7.13. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

7.14. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade, em todo caso devendo ser observada a necessidade de emissão do certificado nos padrões ICP-Brasil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de



cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

7.15. Os termos utilizados neste Contrato, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão os significados que lhes são atribuídos no Termo de Securitização e na CCB, que as Partes declaram conhecer e estar de acordo.

CLÁUSULA OITAVA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1 Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada em formato digital com a emissão de certificado ICP-Brasil, na presença de 02 (duas) testemunhas a seguir nomeadas.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)
