

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

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª EMISSÃO DA 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2025.**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 31 de janeiro de 2025, às 18h00min, 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 “Securizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, 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 das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.16 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização”, celebrado em 18 de agosto de 2022, conforme 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da **UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.590.708/0001-07, na qualidade de Devedora da emissão (“Upcon 32”) (iv) da **AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.495.017/0001-00, na qualidade de Devedora da emissão (“Aurigal”) (v) da **GAFISA S.A** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, na qualidade de Devedora da emissão (“Gafisa”), (vi) da **UPCON SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.334.737/0001-18, na qualidade de Devedora da emissão (“Upcon 7”, e, em conjunto com a Upcon 32, com a Aurigal e com a Upcon 7, denominadas simplesmente como “Devedoras”) e (vii) da Emissora.

**4. MESA:** Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretária: Tiffani de Oliveira Josué.

**5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) Aprovar ou não, a liberação integral da garantia real constituída por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Aurigal, na qualidade de Fiduciante e a Emissora na qualidade de Fiduciária, em 18 de agosto de 2022, conforme aditado (“Alienação Fiduciária de Imóvel Aurigal”), cuja liberação será realizada

através da formalização da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, Cessão de Direitos de Crédito em Garantia e Outros Pactos, a qual será celebrada entre a Aurigal e a **PLANIK 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, com sede nesta Capital, na Av. Angélica, nº 2220, Conj. 81 – Sala 24, Consolação, CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.637.879/0001-02 (“Escritura” e “Compradora”, respectivamente), onde a Securitizadora figurará na qualidade de Interveniante Anuente, nos moldes previstos no Anexo II à presente ata, sendo certo que fica a Gafisa (acima qualificada) obrigada a realizar o aporte no valor de R\$4.452.338,17 (quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, trezentos e trinta e oito reais e dezessete centavos) com recursos próprios, nos moldes do Anexo III; e

(ii) Aprovar a outorga, em favor da Securitizadora, da cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Escritura, de modo que a Emissora fará jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda até a liquidação da dívida garantida, nos termos previstos no item **e**) da COMPRA E VENDA do referido instrumento, sendo: **R\$ 12.740.661,83 (doze milhões setecentos e quarenta mil, seiscentos e sessenta e um reais e oitenta e três centavos)**, a ser pago em 13 (treze) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira no importe de **R\$740.661,83 (setecentos e quarenta mil, seiscentos e sessenta e um reais e oitenta e três centavos)**, vencível no dia 20/02/2025 e as demais no valor de **R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)**, a serem pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação, pagas através de TED – Transferência Eletrônica Disponível, para a conta corrente nº 18390-8, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Cessionária (“Conta Arrecadadora Aurigal”), cuja formalização da outorga se dará através da celebração do terceiro aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária (“Terceiro Aditamento a Cessão Fiduciária”).

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 das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

**6. DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia:

(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 sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do dia, a liberação integral da garantia real constituída por meio da Alienação Fiduciária de Imóvel Aurigal, cuja liberação será realizada através da formalização da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, Cessão de Direitos de Crédito em Garantia e Outros Pactos, a qual será celebrada entre a Aurigal e a Compradora, onde a Securitizadora figurará na qualidade de Interveniante Anuente, nos moldes previstos no Anexo II à presente ata; e

(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 sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do dia, a outorga, em favor da Securitizadora, da cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Escritura, de modo que a Emissora fará jus a todo e qualquer

recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda até a liquidação da dívida garantida, nos termos previstos no item (ii) da Ordem do Dia acima, na Conta Arrecadadora Aurigal, cuja formalização da outorga se dará através da celebração do Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam autorizados a praticarem todos os atos necessários à viabilização da presente deliberação, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.

## **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 e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo pela validade e legalidade de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora nos termos da Emissão e da legislação, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário e/ou da Emissora no âmbito da sua respectiva atuação.

7.2. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão (a) da concessão de novos prazos para cumprimento de obrigações não pecuniárias já vencidas e não cumpridas; e (b) da não realização de repasses a Conta do Patrimônio Separado em detrimento das obrigações pactuadas nos Documentos da Operação.

7.3. O Agente Fiduciário consigna, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento. Ainda, o Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que não é responsável por verificar se os Titulares dos CRI ou seus respectivos procuradores, conforme aplicável, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, agem de acordo com a política interna da instituição.

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.



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

7.5. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

7.6. Por fim, os presentes autorizam a Emissora a publicar no seu website e a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação de todos os Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

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, 31 de janeiro de 2025.

*(As assinaturas seguem na próxima página.)*

*(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)*

(Página de assinaturas (1/2) da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de janeiro de 2025.)

---

**Daniele Marques Nunes**

Presidente

---

**Tiffani de Oliveira Josué**

Secretária

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Procuradora

CPF/ME nº: 007.794.500-00

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

Nome: Rafael Toni

Cargo: Procurador

CPF: 383.000.521-79

Nome: João Matheus Santos Abrahão

Cargo: Procuradora

CPF: 036.000.521-79

(Página de assinaturas (2/2) da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de janeiro de 2025.)

---

**UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

*Upcon 32*

Nome: Sheyla Castro Resende  
Cargo: Diretora  
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz  
Cargo: Diretor  
CPF/ME: 265.140.308-31

---

**AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

*Aurigal*

Nome: Sheyla Castro Resende  
Cargo: Diretora  
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz  
Cargo: Diretor  
CPF/ME: 265.140.308-31

---

**GAFISA S.A.**

*Gafisa*

Nome: Sheyla Castro Resende  
Cargo: Diretora  
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz  
Cargo: Diretor  
CPF/ME: 265.140.308-31

---

**UPCON SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Upcon 7*

Nome: Sheyla Castro Resende  
Cargo: Diretora  
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz  
Cargo: Diretor  
CPF/ME: 265.140.308-31

*(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de janeiro 2025.)*

**LISTA DE PRESENÇA**

**\*\*\*CONFIDENCIAL\*\*\***

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de janeiro de 2025.)

## ESCRITURA

### ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, CESSÃO DE DIREITOS DE CRÉDITO EM GARANTIA E OUTROS PACTOS

Aos        dias do mês de [=] do ano de dois mil e vinte e cinco (  /01/2025), no 19º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, situado na Avenida Rebouças, nº 3839, Pinheiros – CEP: 05401-450, perante mim, escrevente, apresentaram-se as partes entre si justas e contratadas, a saber: De um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA** e posteriormente **CREDORA FIDUCIÁRIA**, doravante designada simplesmente por “**OUTORGANTE**” ou “**CREDORA FIDUCIÁRIA**”: **AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede nesta Capital, na Rua Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 13º Andar – Conjunto 131 – Edif. 01, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.495.017/0001-00, registrada a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, através do NIRE 35236479376, com seu Contrato Social consolidado aos 28 de abril de 2023, por meio da 5ª Alteração e Consolidação Contratual, arquivada na JUCESP sob nº 484.425/23-7, em sessão de 22 de dezembro de 2023; neste ato, representada nos termos do disposto na Clausula 8ª de seu Contrato Social vigente, supramencionado, por seus Diretores, **SHEYLA CASTRO RESENDE**, brasileira, divorciada, engenheira, portadora da cédula de identidade RG. nº MG 13104082 SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob nº 070.696.986-31; e, **LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG. nº 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 265.140.308-31; residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da ora OUTORGANTE. E de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA** e posteriormente **DEVEDORA FIDUCIANTE**, doravante designada simplesmente por “**OUTORGADA**” ou “**DEVEDORA FIDUCIANTE**”: **PLANIK 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede nesta Capital, na Av. Angélica, nº 2220, Conj. 81 – Sala 24, Consolação, CEP: 01228-200, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.637.879/0001-02, registrada na JUCESP através do NIRE 35265164027, com seu Contrato Social firmado aos 24 de setembro de 2024, arquivado na JUCESP em 10 de outubro de 2024; neste ato, representada nos termos da Clausula 7ª, § 2º de seu Contrato Social vigente, supramencionado, por seu Diretor, **ISAAC JACQUES KHAFIF**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 35.024.454-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 346.427.728-39, e-mail [david@planik.com.br](mailto:david@planik.com.br) e [isaac@planik.com.br](mailto:isaac@planik.com.br), residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial na sede da ora OUTORGADA. Comparece por fim, como INTERVENIENTE ANUENTE e CESSIONÁRIA doravante denominada simplesmente por “**PROVÍNCIA**” ou “**CESSIONÁRIA**”: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), categoria S1, código 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.200.649/0001-07, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35300546547, com seu Estatuto Social consolidado aos 10 de junho de 2024, através da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, arquivada na JUCESP



**PROVINCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

sob nº 254.783/24-7, em sessão de 27 de junho de 2024; neste ato, representada nos termos do Art. 22 de seu Estatuto Social vigente, supramencionado, por sua procuradora, **TATIANA REGINA BADOLATO VALERIO**, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 30514453 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 298.660.798-56, residente e domiciliada nesta Capital, com endereço comercial na sede da ora anuente, nos termos da procuração lavrada em 02 de julho de 2024, Livro 4.092, páginas 059/061 do 24º Tabelião de Notas desta Capital, apresentada através da certidão, emitida em prazo legal pelo respectivo Tabelião. **DA IDENTIDADE E CAPACIDADE DAS PARTES:** Os presentes foram por mim identificados como os próprios, em virtude dos documentos apresentados em seu original, e cuja maioria e plena capacidade foi reconhecida, do que dou fé. **DO IMÓVEL:** E, pelas partes me foi dito, que a OUTORGANTE é legítima proprietária e possuidora do imóvel consistente em um **TERRENO** situado na Rua Frei Caneca, no 34º Subdistrito – Cerqueira Cesar, desta Capital, com a área total de 2.407,25m<sup>2</sup>; melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 111.289, do 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. **DO TÍTULO AQUISITIVO:** Referido imóvel foi adquirido pela OUTORGANTE por meio dos registros anteriores: R.7/43156 (14/10/2021), R.5/105831 (23/09/2022), conforme se verifica na abertura da matrícula nº 111.289, já referida. **DO CADASTRO E VALOR VENAL:** Imóvel esse que está cadastrado na Prefeitura Municipal desta Capital, pelos contribuintes sob nsº 010.033.0854-6 e 010.033.1562-3, com o valor venal total para o corrente exercício de R\$ 24.739.777,00 e, valor venal de referência total atribuído pela referida municipalidade para o corrente exercício de R\$ 31.809.470,00. **DO ÔNUS E SUA EFETIVA QUITAÇÃO:** Nos termos do Instrumento Particular datado de 18/08/2022, aditado aos 30/11/2022, OUTORGANTE *alienou fiduciariamente* o imóvel objeto da presente em favor da **PROVINCIA**, conforme averbação de transporte nº 02 (28/06/2023) da matrícula acima mencionada. A **PROVINCIA**, reconhecendo a quitação da Alienação Fiduciária acima referida, nos termos abaixo acordados, pela presente escritura e na melhor forma de direito, requer ao 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital o cancelamento averbação de transporte nº 02, tão e somente com relação ao imóvel objeto da presente. **DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Declaram as partes que, por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Dação em Pagamento, Subordinado a Condições Resolutivas e Outros Pactos, firmado aos 17 de julho de 2024, aditado aos 16 de outubro de 2024 e, 09 de dezembro de 2024, não levado a registro e o que fica dispensado pelas partes, o qual vem sendo cumprido em todas as cláusulas e condições, a OUTORGANTE prometeu vender o imóvel antes descrito a OUTORGADA, pelo preço referido na cláusula abaixo, mediante as condições, direitos e obrigações entabulados no referido contrato. **DA COMPRA E VENDA:** A OUTORGANTE, por esta escritura e na melhor forma de direito, **VENDE** o imóvel antes descrito a OUTORGADA, o que faz mediante o preço certo e ajustado de **R\$24.250.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais)**, pagos da seguinte forma: **a) R\$8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais)**, mediante futura Dação em Pagamento de 590,00m<sup>2</sup> (quinhentos e noventa metros quadrados) de área privativa no EMPREENDIMENTO a ser construído no imóvel objeto da presente, designado especificamente pela futura unidade autônoma tipo “loja”, nesta área incluídas as áreas técnicas de apoio, sendo certo que terá pé direito (entre 3,50m e 3,65 metros de altura de piso a piso, observadas as reduções de altura nos locais de vigas estruturais), com testada para a Rua Augusta e com direito ao uso de 08 (oito) vagas de garagem situadas em local indeterminado na área comum do EMPREENDIMENTO, podendo ser cobertas ou descobertas, possuindo com favorecidos ROSARIO FALVELLA, MARIA CRISTINA FALVELLA e, AGNES FALVELLA, cujo título será lavrado de forma apartada do presente ato, conforme ajustado nos Instrumentos Particulares acima referidos; pelo qual a OUTORGANTE confere plena, geral e irrevogável quitação; **b) R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)** mediante futura Dação em Pagamento de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área privativa no EMPREENDIMENTO, já



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

referido, de futuras unidades autônoma com classificação R2V, a se localizarem 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) no 5º (quinto) pavimento tipo e 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) no 8º (oitavo) pavimento tipo do EMPREENDIMENTO sem direito a vagas de garagem, localizadas na Torre com frente para a Rua Frei Caneca, possuindo com favorecidos ROSARIO FALVELLA, MARIA CRISTINA FALVELLA e, AGNES FALVELLA, cujo título será lavrado de forma apartada do presente ato, conforme ajustado nos Instrumentos Particulares acima referidos; pelo qual a OUTORGANTE confere plena, geral e irrevogável quitação; **c) R\$1.249.338,17 (um milhão duzentos e quarenta e nove mil, trezentos e trinta e oito reais e dezessete centavos)** em pagamentos aos débitos de IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, existentes no imóvel objeto da presente, derivados dos exercícios de 2022, 2023 e 2024, pagos através de boletos bancários, já compensados, possuindo como beneficiária a Prefeitura do Município de São Paulo, por conta e ordem da OUTORGANTE e do qual confere plena, geral e irrevogável quitação; **d) R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** em quitação ao processo de nº 0008658-73.2023.8.26.0562, bem como, em referência a emissão da Certidão de Conclusão da Demolição, relativos ao imóvel objeto da presente, pelo qual a OUTORGANTE confere plena, geral e irrevogável quitação, na forma dos instrumentos firmados entre a OUTORGANTE e OUTORGADA; e, **e) R\$ 12.740.661,83 (doze milhões setecentos e quarenta mil, seiscentos e sessenta e um reais e oitenta e três centavos))**, a ser pago em 13 (treze) parcelas mensais e sucessivas, a primeira no importe de **R\$740.661,83 (setecentos e quarenta mil, seiscentos e sessenta e um reais e oitenta e três centavos)**, vencível no dia 20/02/2025 e as demais no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), a serem pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação, pagas através de TED – Transferência Eletrônica Disponível, para a conta corrente nº 18390-8, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Cessionária (“Conta Arrecadadora Aurigal”), valor este objeto de garantia fiduciária, conforme adiante esclarecido. Em consequência, a OUTORGANTE, neste ato, cede e transfere toda a posse, domínio, direitos e ações que vinha exercendo sobre o referido imóvel, para que do imóvel a OUTORGADA use, goze e livremente disponha como dela, que ora fica sendo, o que faz tudo por bom, firme e valioso, obrigando-se as partes ao registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente para compleição da transferência da propriedade do bem, nos termos do Art. 1.245 do Código Civil Brasileiro. A OUTORGANTE obriga-se a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** **a)** A DEVEDORA FIDUCIANTE, em garantia do pagamento do valor do saldo remanescente do preço, correspondente nesta data a **R\$12.740.661,83 (doze milhões setecentos e quarenta mil, seiscentos e sessenta e um reais e oitenta e três centavos))** aliena fiduciariamente o imóvel objeto desta escritura, transmitindo a CREDORA FIDUCIÁRIA, a propriedade resolúvel deste, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, fazer esta alienação sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção na forma da lei, a qual é feita em caráter irrevogável e irrevogável. **b)** A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do valor total do preço, seus encargos, despesas e acréscimos aqui previstos, e até que ela DEVEDORA FIDUCIANTE cumpra integralmente as obrigações estipuladas nesta escritura, sujeitando-se às disposições desta escritura e da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1.997. **c)** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida. **d)** Com a constituição da propriedade fiduciária, mediante o registro desta escritura no competente Registro de Imóveis, dar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se a devedora compradora a possuidora direta e a credora vendedora, a possuidora indireta do imóvel. **e)** Fica assegurada à DEVEDORA FIDUCIANTE, enquanto estiver adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco do imóvel objeto desta escritura. **f)** Enquanto estiver na posse direta do imóvel, utilizando-o ou não, a DEVEDORA FIDUCIANTE obriga-se a mantê-lo e conservá-lo em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tratá-lo com o

mesmo cuidado como seu e tomar todas as medidas necessárias para mantê-lo a salvo de turbações de terceiros. Obriga-se ainda a DEVEDORA FIDUCIANTE a pagar pontualmente todos os tributos, impostos, taxas e condomínio ou quaisquer contribuições, foro ou despesas de qualquer natureza, sem exceção, que incidirem sobre o imóvel, além das despesas decorrentes da utilização, tais como, água, luz, telefone, gás, etc. **g)** Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta escritura. **h)** Considerando a alienação fiduciária em garantia, tanto a DEVEDORA FIDUCIANTE quanto a CREDORA FIDUCIÁRIA não poderão constituir ônus sobre o imóvel que, por tal razão, é impenhorável. **DA MORA E INADIMPLEMENTO:** **a)** Ocorrendo impuntualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será atualizada monetariamente desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento com base no critério “*pro rata die*”, aplicando-se, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento como índice para atualização o IGP-M/FGV. **b)** Sobre o valor da obrigação em atraso, atualizada conforme previsto no caput desta cláusula, incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. **c)** No pagamento em atraso atualizados monetariamente, conforme item “a” desta cláusula, acrescida dos juros de mora, conforme item “b”, será cobrada multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente. **d)** Além da obrigação devidamente acrescida de atualização monetária, juros remuneratórios e juros moratórios, a DEVEDORA FIDUCIANTE pagará as despesas com publicações dos editais do leilão extrajudicial. **e)** Para fins de cálculo da atualização monetária e juros moratórios, considera-se como data de vencimento do saldo residual, a data de vencimento da última prestação não paga. **f)** No caso de mora superior a sessenta (60) dias no pagamento de qualquer das prestações, a DEVEDORA FIDUCIANTE será intimada a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e contribuições imutáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, na forma da Lei 9.514/97, parágrafo primeiro do artigo 26, sob pena de consolidar-se a propriedade da CREDORA FIDUCIÁRIA. **g)** Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará a escritura de alienação fiduciária até final quitação do saldo devedor, sendo certo que, neste caso, o Oficial de Registro de Imóveis competente, nos 03 (três) dias subsequentes à purgação, entregará a CREDORA FIDUCIÁRIA as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação. **h)** Decorrido o prazo de que trata o item “a”, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento pela credora fiduciária, do imposto de transmissão “inter-vivos” e de eventual laudêmio, o registro na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA. **i)** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 26-A da Lei 9.514/97, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, é assegurado à DEVEDORA FIDUCIANTE pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas correspondentes a soma das importâncias equivalentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, hipótese em que convalidará a escritura de alienação fiduciária. **j)** Com o pagamento da dívida e todos os seus encargos, resolve-se, nos termos do artigo 25 e parágrafos, da Lei 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. **DO LEILÃO:** **a)** Inadimplido a escritura e consolidada a propriedade do imóvel em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, esta promoverá público leilão para alienação do imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97. **b)** Para efeito de venda em público leilão, o valor do imóvel será de **R\$ 24.250.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais)**, corrigido monetariamente, ou, caso o valor seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão Inter Vivos (ITBI), exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. **c)** O



primeiro público leilão será realizado no prazo de sessenta (60) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade do imóvel descrito anteriormente, em nome dos CREDORES FIDUCIÁRIOS, sendo aceito o maior lance, desde que igual ou superior ao valor do imóvel, conforme definido no parágrafo anterior. **d)** Caso não compareçam lançadores ou na hipótese de não atingimento do valor do imóvel (reajustado pelo índice indicado nesta escritura), será realizado segundo leilão público nos quinze (15) dias seguintes à data do primeiro leilão, conforme o artigo 27 §º da Lei 9.514/97. **e)** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela CREDORA FIDUCIÁRIA, a seus exclusivos critérios, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, nos termos do parágrafo 2º do artigo 27, da Lei 9.514/97 e alterações dadas pela Lei 14.711/2023. **f)** Conforme determina o parágrafo 5º, do artigo 27, da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei 14.711/2023, se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no item “b” acima, a CREDORA FIDUCIÁRIA ficará investida na livre disponibilidade do imóvel e exonerada da obrigação de, nos cinco dias após a venda do imóvel no leilão, entregar a DEVEDORA FIDUCIANTE a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos, o que importará em recíproca quitação nos termos do parágrafo 4º, do artigo 27, da Lei 9.514/97. **g)** Os anúncios dos públicos leilões deverão ser publicados em edital único, resumido, por duas vezes em jornal de ampla circulação na Comarca da situação do imóvel. O edital conterá, obrigatoriamente, local, dia e hora da realização do leilão, devendo a publicação anteceder pelo menos 07 (sete) dias da data marcada para o primeiro leilão e 08 (oito) dias para o segundo leilão. **h)** As datas, horários e locais do 1º e 2º leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico informado pelas partes. **i)** Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. **j)** Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos, a devedora continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no parágrafo 4º do artigo 26-A da Lei 9.514/97. **k)** Para fins do público leilão, considera-se: DÍVIDA: o valor do saldo devedor calculado segundo os critérios estabelecidos pelo mesmo índice de atualização desta escritura, somado às prestações, atualizado até o dia do leilão, acrescidos das penalidades moratórias; DESPESAS: I - a soma das importâncias correspondentes às despesas relativas ao imóvel, vencidas e não pagas, tais como IPTU, taxas, luz, água etc. que a CREDORA FIDUCIÁRIA venha a pagar; e, II - o total das despesas necessárias para a realização do público leilão, tais como encargos e custas de intimação, publicações, comissões etc. **l)** É assegurada a CREDORA FIDUCIÁRIA, seus cessionários e/ou sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do público leilão anteriormente mencionado, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta (60) dias, desde que comprovada, na forma do disposto no artigo 26 da Lei 9.514/97, a consolidação da propriedade em seu nome. **DA CESSÃO DE CRÉDITO**: Pela presente escritura pública e na melhor forma de direito, nos termos dos artigos 17, e seguintes da Lei 9.514/97, a CREDORA FIDUCIÁRIA contrata a cessão fiduciária de direitos creditórios em favor da CESSIONÁRIA, acima qualificada, pelo que se opera a transferência a outorgada cessionária da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, observadas as cláusulas e condições seguintes. **I)** A presente cessão fiduciária abrange a totalidade dos créditos indicados na cláusula “e” - DA COMPRA E VENDA, referida na presente escritura. **II-** A

DEVEDORA FIDUCIANTE reconhece dever a CREDORA FIDUCIÁRIA e partir de então, a CESSIONÁRIA, o valor indicado na “e” - DA COMPRA E VENDA, da presente escritura pública. **III – A CESSIONÁRIA e CREDORA FIDUCIÁRIA** compete o direito de: **a)** conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive a própria cedente; **b)** promover a intimação da devedora que não pague a cedente, enquanto durar a cessão fiduciária; usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos a cedente na presente escritura; receber diretamente da devedora os créditos cedidos fiduciariamente. **IV)** A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, a CESSIONÁRIA e CREDORA FIDUCIÁRIA, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. **DECLARAÇÕES CONJUNTAS DAS PARTES:** As partes, através desta Escritura, sob responsabilidade civil e penal, e sob as penas da Lei, declaram expressa e reciprocamente, que: **a)** o imóvel se encontra absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, legais ou convencionais, impostos, taxas, despesas e semelhantes; **b)** sobre o imóvel não existem quaisquer feitos ajuizados fundadas em ações reais e pessoais reipersecutórias; **c)** não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas judiciais ou administrativas que afetem o imóvel objeto desta escritura e a segurança do presente negócio jurídico, com a exceção da Alienação Fiduciária em favor da COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, a qual encontra-se plenamente quitada, responsabilizando a outorgante em promover seu efetivo cancelamento diante do Oficial de Registro de Imóveis acima referida; **d)** não existem alterações contratuais posteriores as supramencionadas; **e)** em cumprimento ao item 63 do capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça - tomo II, as partes declaram que estão cientes da situação e de seus efeitos jurídicos, assumindo a responsabilidade pelo eventual registro do Termo de Quitação acima referido, objetivando o cancelamento da Alienação Fiduciária em favor da COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO; **f)** aceitam todas as declarações prestadas entre si, tais como as pessoais e as referentes ao imóvel objeto desta escritura; e **g)** dispensam a apresentação das certidões fiscais atinentes a tributos que incidam sobre o imóvel objeto desta escritura, responsabilizando-se, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes, estando ciente da qualidade *propter rem* desta obrigação, nos termos do §2º do art. 1º do Decreto n. 93.240, de 09 de setembro de 1986. **DAS CERTIDÕES:** As partes têm ciência dos dispositivos contidos na Lei Federal nº 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, na Lei Federal 8.212/1991, na Portaria Conjunta nº 1751/2014, da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, todavia, dispensou as apresentações e seus arquivamentos nesta serventia, exceto as seguintes: Certidão de Ônus e Alienações, relativa ao imóvel objeto desta escritura, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo legal, de forma eletrônica e assinada digitalmente; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, emitidas por meio do site [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br) aos 18/12/2024 com validade até 16/06/2025, sob nsº 87094892/2024 e 87094621/2024; Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em: **(i)** 09/09/2024 com validade até 08/03/2025, código de autenticação: 99FD.0B3D.B610.B751; **(ii)** 30/11/2024 com validade até 29/05/2025, código de autenticação: 48AC.5702.B0DA.AB8B. **DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi apresentada a guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Inter-Vivos, devido pela presente escritura, conforme declaração nº [REDACTED], emitida pela repartição fiscal competente, no valor de **R\$ 954.284,10** sob a alíquota de 3% sobre o valor do negócio acima mencionado, recolhida no prazo legal, ficando uma cópia arquivada eletronicamente nestas Notas junto do comprovante de pagamento respectivo. **DAS AUTORIZAÇÕES E REQUERIMENTOS:** Autorizam o Oficial do Registro Imobiliário competente a promover todos os atos que se fizerem necessários para o registro desta escritura. **DA CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE:** Realizada nesta data e nos termos do



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

artigo 12 do Provimento CGJ-SP 13/2012, para a inscrição cadastral dos transmitentes, com resultado negativo segundo o relatório código hash: **NUMERO\_CODIGO\_HASH. DOS ARQUIVAMENTOS OBRIGATÓRIOS**: Conforme preceitua o Cap. XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e o Provimento nº 149/2023 - CNJ, todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam, nesta data, arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 19º Tabelionato de Notas da Comarca da Capital, São Paulo, tendo como referência o número de ordem do protocolo informatizado deste mesmo ato notarial. **EMITIDA A DOI** - Declaração sobre Operação Imobiliária, nos termos de Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. **ENCERRAMENTO**: Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. As partes aceitam a presente escritura nos seus expressos termos, por se achar de acordo e conforme o que haviam convencionado. Assim o disseram, dou fé. Pediram-me, lavrei a presente escritura, a qual depois de feita e lida em voz alta e clara, aceitam, outorgam e assinam.

(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de janeiro 2025.)

***Fluxo de Pagamento (Gafisa)***

-	<b>Aporte adicional Gafisa</b>
<b>20/02/2025</b>	<b><u>258.830,90</u></b>
<b>20/03/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/04/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/05/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/06/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/07/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/08/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/09/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/10/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/11/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/12/2025</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/01/2026</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
<b>20/02/2026</b>	<b><u>349.458,94</u></b>
-	<b><u>4.452.338,17</u></b>