

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 53ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2023.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 16 de maio de 2023, às 16h10min, 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: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 53ª Série da 3ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.17. do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 53ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*” celebrado em 10 de dezembro de 2021 (“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/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora.

4. MESA: Presidente: Letícia Viana Rufino; e secretária: Caroline Sales Pinheiro da Silva.

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

(i) aprovar ou não, a liberação integral das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos dos Instrumentos Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrados em 22 de dezembro de 2021, 28 de janeiro de 2022 e 21 de fevereiro de 2022 (“Aliações Fiduciárias de Imóvel”), com a consequente emissão do Termo de Liberação de Garantias, a ser elaborado pela Emissora;

(ii) caso aprovado o item (i) acima, autorizar ou não, a substituição das Aliações Fiduciárias de Imóvel, mediante a celebração de um novo e único Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, visando retificar que a

alienação fiduciária constituída recairá sobre determinadas unidades autônomas do Empreendimento, nos termos da cláusula 2.9.1 do Termo de Securitização e da cláusula 5.2.3, item (i) do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 10 de dezembro de 2021 (“Contrato de Cessão”), nos termos previstos no Anexo A da presente ata, ressaltando que a Devedora deverá apresentar o Termo de Liberação de Garantias e o novo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em ato único, sob pena de uma nova convocação de Assembleia Especial de Investidores, para declarar o vencimento antecipado da operação;

(iii) aprovar ou não, a celebração do 1º (Primeiro) aditamento Contrato de Cessão visando ratificar a cessão fiduciária e incluir a relação dos Recebíveis objetos da referida garantia, conforme a minuta disposta no Anexo B da presente ata; e

(iv) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticar todos os atos para a efetivação e implementação dos itens acima, se aprovados.

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 sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do dia, a liberação integral das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos das Alienações Fiduciárias de Imóvel, com a consequente emissão do Termo de Liberação de Garantias, a ser elaborado pela Emissora;

(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 sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do dia, a substituição das Alienações Fiduciárias de Imóvel, mediante a celebração de um novo e único Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, visando retificar que a alienação fiduciária constituída recairá sobre determinadas unidades autônomas do Empreendimento, nos termos da cláusula 2.9.1 do Termo de Securitização e da cláusula 5.2.3, item (i) do Contrato de Cessão, nos termos previstos no Anexo A da presente ata, ressaltando que a Devedora deverá apresentar o Termo de Liberação de Garantias e o novo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em ato único, sob pena de uma nova convocação de Assembleia Especial de Investidores, para declarar o vencimento antecipado da operação;

(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 (iii) da Ordem do dia, a celebração do 1º (Primeiro) aditamento Contrato de Cessão visando ratificar a cessão fiduciária e incluir a relação dos Recebíveis objetos da referida garantia, conforme a minuta disposta no Anexo B da presente ata; e

(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, autorizaram sem ressalvas, nos termos do item (iv) da ordem do dia, a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos para a efetivação e implementação dos itens acima, aprovados.

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 indenizados e salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

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 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.)

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 53ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

Letícia Viana Rufino

Presidente

Caroline Sales Pinheiro da Silva

Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/MF: 332.360.368-00

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/MF 011.155.984-73

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 53ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****

(Anexo A da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 53ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

Minuta do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Pres. Juscelino Kubitscheck, nº 360, 4º and. – conj.103, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.115.038/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante” ou “Devedora”);

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04.571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo identificados (“Fiduciária”);

e, ainda, como fiadores das obrigações oriundas deste contrato e intervenientes anuentes (“Fiadores”):

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.284.204/0001-18, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, cj 41, CEP: 04.546-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo identificados (“You Inc”); e

ABRÃO MUSZKAT, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG de nº 2.935.505 (SSP/SP), inscrito perante o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 030.899.598-87, domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino

Kubitschek, nº 360, 4º andar, cj. 41, CEP:V04.546-000 (“Abrão” e quando em conjunto com a You Inc, os “Fiadores” ou “Interveniente Anuentes”).

A Fiduciante, a Fiduciária e os Fiadores adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a)** a Fiduciante emitiu, em 10 de dezembro de 2021, a Cédula de Crédito Bancário nº 41501025-0, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente”), no valor de **R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais)**, por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora (“CCB”);
- b)** a Fiduciante é titular dos imóveis descritos e caracterizados no **ANEXO I** do presente instrumento, objetos da Matrícula nº **(i) 141.058** do 2º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na cidade e estado de São Paulo, no Bairro Perdizes, na Rua Ministro Godoi, n (s)º 1108, 1114 e 1122, CEP 05.015-000; onde está sendo desenvolvido e incorporado o empreendimento imobiliário residencial denominado “Perdizes Authentique By You Inc.” (respectivamente, “Imóveis” e “Empreendimento Alvo”);
- c)** a Devedora, nos termos da CCB, se obrigou a pagar em favor do Cedente o valor do financiamento imobiliário a ela concedidos pelo Cedente, conforme previsto na CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e no Contrato de Cessão, conforme abaixo definido (os “Créditos Imobiliários”);
- d)** a Cedente emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representarem os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”);
- e)** Em 10 de dezembro de 2021, a Cedente cedeu e transferiu à Fiduciária, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”), a totalidade dos direitos oriundos da CCB, incluindo os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes da CCB;

- f) A Fiduciante vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 53ª Série da sua 3ª Emissão (“CRI”), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado em 10 de dezembro de 2021, entre a Cessionária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”, conforme o caso), na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”);
- g) O presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os seguintes documentos: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Contrato de Cessão); (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Contrato de Cessão); (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão); (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI (em conjunto, “Documentos da Operação”); e
- h) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de **R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais)**, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, definido na CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Intervenientes Anuentes, nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, entre outras garantias outorgadas em favor da Fiduciária, se obrigou a outorgar a alienação fiduciária dos Imóveis em favor da Fiduciária (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);
- i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

- j)** Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente instrumento.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma do item 1.1 acima, operar-se-á com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Oficial de Registro de Imóvel competente, com a consequente anotação do ônus nas matrículas e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (a) Nº da Cédula de Crédito Bancário:** 41501025-0;
- (b) Valor Principal:** R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais);
- (c) Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios serão equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)** – Segmento CETIP UTVM, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 4,30% a.a. (quatro inteiros e trinta décimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e

cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência da CCB (“Juros Remuneratórios”);

- (d) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, observadas as hipóteses de amortização extraordinária da CCB previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação;
- (e) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 6 da CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB;
- (f) Prêmio Inicial:** excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento dos CRI, a Fiduciante deverá realizar o pagamento de prêmio aos titulares dos CRI, no montante total de **R\$504.000,00 (quinhentos e quatro mil)**, dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento;
- (g) Data de Emissão:** 10 de dezembro de 2021;
- (h) Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (i) Data de Vencimento:** 15 de dezembro de 2026;
- (j) Prazo de vencimento:** 1.813 (um mil, oitocentos e treze) dias;
- (k) Taxa de Amortização:** de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II da CCB;
- (l) Garantias:** as Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a presente Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
- (m) Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (n) Carência do Principal:** o valor do principal será pago na Data de Vencimento;
- (o) Subordinação:** não há;
- (p) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 14 de janeiro de 2022;
- (q) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 15 de dezembro de 2026;
- (r) Forma:** escritural.

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB e no Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: Os imóveis objeto da presente garantia fiduciária encontram-se devidamente descritos no **Anexo I** ao presente instrumento, e a presente garantia fiduciária abrange os Imóveis, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas (“Garantia Fiduciária”).

3.2. Manutenção: A Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis ora alienados fiduciariamente nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, em perfeito estado de segurança e utilização, secomprometendo a não praticar qualquer ato que possa dar causa a perda de tais Imóveis.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente alienação fiduciária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis.

3.4. Deterioração: Na hipótese de a Garantia Fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante e/ou os Fidores deverão apresentar nova garantia observado o procedimento relacionado aoreforço de garantia previsto na Cláusula 5ª do Contrato de Cessão.

3.5. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis ou de qualquer ato que implique na perda destes, a Fiduciária, como titular de garantia real sobre tal bem, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida, até o limite das Obrigações Garantidas. A desapropriação total ou parcial dos Imóveis importará em vencimento antecipado das Obrigações Garantidas vinculadas aos Créditos Imobiliários nos termos da CCB e do Termode Securitização, exceto se realizado o reforço de garantia, na forma da Cláusula 3.5 acima.

3.6. Sub-rogação: Na hipótese do item 3.6. acima, ficará a Fiduciária automaticamente sub-rogada detodos e quaisquer valores que vierem a ser pagos oriundos de indenização referente aos Imóveis, ficando a Fiduciária, por este Contrato de Alienação Fiduciária, de forma irrevogável e irretroatável, investida dos poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato de Alienação Fiduciária.

3.7. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, ou por seu cessionário, a justa e prévia indenizaçãofor: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar do recebimento do valor pela Fiduciária; ou (b) inferiorao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante.

3.8. Transmissão ou Oneração: A Fiduciante não poderá, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir, onerar, ou permitir que sejam onerados, os direitos de que seja titular sobre os Imóveis, ressalvadas as hipóteses previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação (incluindo a comercialização de Unidades e de Unidades Livres, conforme definido na Cláusula abaixo), a não ser que

obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia de titulares de CRI.

3.8.1. A Fração Ideal e as Unidades devem estar totalmente livres de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros. Da mesma forma, a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres, devem estar totalmente livres de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor da instituição financeira, para que possam assegurar o cumprimento das obrigações a serem assumidas pela Fiduciante em eventual financiamento à produção para desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

3.8.2. uma vez constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal (ou sobre as Unidades), esta garantia não concorrerá, nem se confundirá com qualquer garantia eventualmente constituída sobre a Fração Ideal Livre (ou sobre as Unidades Livres) em benefício de financiamento à produção, permanecendo as garantias aqui mencionadas completamente independentes uma das outras. Apesar do disposto nesta Cláusula, em caso de excussão da alienação fiduciária da Fração Ideal ou em caso de excussão da Fração Ideal Livre, o novo titular da respectiva fração deverá se comprometer a não contestar a destinação dada aos seus imóveis, qual seja, a realização do Empreendimento Alvo, de forma a não impedir o bom andamento e conclusão da respectiva obra, nos termos do Contrato de Cessão.

3.8.3. a Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades objeto da referida venda. Tal liberação estará condicionada à utilização, pela Fiduciante, do valor total do preço de venda contratado para o cumprimento de todas e quaisquer Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 5.3 e seguintes do Contrato de Cessão.

3.8.4 As Partes acordam ainda que, a Fiduciária se compromete a liberar a Unidade ou Fração Ideal, correspondente ao Adquirente que venha a efetuar o pagamento integral da futura unidade a ser por ele adquirida, desde que o valor total da venda venha a ser integralmente repassado à Fiduciária, cabendo ao Fiduciária outorgar à Fiduciante o termo de quitação correspondente no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua solicitação pela Fiduciante, conforme apresentação do Requerimento de Liberação previsto na Cláusula 5.4.2. do Contrato de Cessão.

3.9. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer

outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

3.10. Reembolso: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos no item 2.1 acima.

3.11. Comprovantes: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à mensal e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.12. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.13. Termo de Quitação: No prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação, sob pena de incorrer em multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

3.14. Baixa do Registro: Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da titularidade plena sobre os Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação ou termo de liberação de garantia, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena titularidade sobre os Imóveis.

3.15. Registro: A Fiduciante se obriga, às suas expensas a (i) protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em até 05 (cinco) Dias Úteis contados desta data e (ii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, sob penade ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB.

3.15.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST, ambas anexas a este instrumento na forma do **Anexo II**.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante e aos Fiadores, a responsabilidade pelo pagamento do principal acrescido dos Juros Remuneratórios, dos encargos moratórios e penalidades e demais acessórios previstos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Excussão: Decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e não pago o correspondente valor nos termos da CCB, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

4.3. Intimação: Observado o disposto no item 4.2. acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal atualizado monetariamente, acrescido dos Juros Remuneratórios, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. Cumprimento Parcial: O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a)** a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarcada situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente por um representante legal da Fiduciante;
- c)** a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;
- d)** se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado

após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis;

- e)** a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. na hipótese contemplada pelo inciso “ii”, a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

4.6. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a presente Garantia Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.7. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.8. Não Purgação: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso in albis do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.9. Restituição da Posse: Nas hipóteses de consolidação da titularidade sobre os Imóveis, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre os Imóveis até o dia seguinte ao da consolidação da titularidade sobre tal direito em nome da Fiduciária.

4.10. Demais Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:

- a)** obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- b)** manter este Contrato de Alienação Fiduciária existente, válido, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, e contabilizar esta Garantia Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- c)** seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária (“Documentos Comprobatórios”), e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- d)** mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária e para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- e)** manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
- f)** manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- g)** não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvado o quanto previsto no

item 3.9 acima;

- h)** permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, 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 solicitados, dentro do prazo que lhe for razoavelmente determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;
- i)** defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada da ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- j)** obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais relacionadas exclusivamente à Fiduciante, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação (conforme definidos na CCB); (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- k)** pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas aos Imóveis, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso;
- l)** pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações condominiais, relativas aos Imóveis;
- m)** tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas;
- n)** cumprir e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controlada"), e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013,

conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997 e o UK Bribery Act 2010 ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que a Fiduciante, suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Fiduciante e/ou suas Controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária;

- o)** dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- p)** não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, restringir ou afetar negativamente, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável; e
- q)** autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita.

4.11. Declarações Recíprocas: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- a)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, 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, ressalvados eventuais impedimentos existentes em razão da pandemia de Covid-19 que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinados órgãos, cartório e juntas comerciais;
- b)** tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária;
- c)** este Contrato de Alienação Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária;

- d)** a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias necessárias nos termos dos instrumentos constitutivos dos signatários, caso aplicável; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- e)** está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;
- f)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- g)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome das Partes as obrigações aqui estabelecidas, observado o disposto no item (i), acima;
- h)** todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;
- i)** foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- j)** as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária são, na data deste Contrato de Alienação Fiduciária, verdadeiras e materialmente corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e
- k)** as discussões sobre o objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

4.12. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a)** está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- b)** não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Fiduciante, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Fiduciante ou em sua condição financeira, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- c)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Fiduciante de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, exceto pelo registro da garantia ora constituída no competente Cartório de Registro de Imóveis e das respectivas aprovações societárias;
- d)** está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- e)** não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Fiduciária ou dos titulares de CRI;
- f)** todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Fiduciária ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- g)** os documentos e informações fornecidos pela Fiduciante à Fiduciária são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos;
- h)** possui, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao

exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

- i)** não tem conhecimento da existência, inclusive em relação às Controladas, controladores e coligadas, de (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (a) que possa causar um impacto adverso relevante na Fiduciante; ou (b) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente este Contrato de Alienação Fiduciária;
- j)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente aos Imóveis, exceto com relação àquelas que eventualmente estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- k)** não tem conhecimento a respeito de quaisquer pendências que pesem sobre os Imóveis perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;
- l)** não tem conhecimento sobre quaisquer pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;
- m)** cumpre e faz com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram as Leis Anticorrupção na medida em que (i) se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (ii) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária; e
- n)** os Imóveis encontram-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames.

4.12.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato de

Alienação Fiduciária são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto neste subitem 4.12.1.a Fiduciante obriga-se a notificar em até 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos do item 4.11. acima, tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Leilão: Uma vez consolidada a titularidade dos Imóveis em nome da Fiduciária, em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos do item 4.2. acima, estas deverão, conjunta ou separadamente, ser alienadas pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a)** a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
- b)** o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor dos Imóveis (conforme definido no item 6.1. abaixo) ou pelo valor venal utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o valor dos imóveis;
- c)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor dos imóveis ou ao valor venal de referência utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor dos imóveis, conforme alínea “b” acima, os Imóveis será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida e das Despesas (conforme definidos no item 5.2. abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e no item 5.2. abaixo;
- d)** os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e)** a Fiduciária, já como titular plena, transmitirá a posse dos imóveis ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a)** “Valor dos imóveis” é aquele mencionado no item 6.1. abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

- b)** “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
- b.1)** valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente pro rata die, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
 - b.2)** despesas, serviços e utilidades referentes aos imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso;
 - b.3)** Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - b.4)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
 - b.5)** imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
 - b.6)** custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e
 - b.7)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.
- c)** “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:
- c.1)** os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
 - c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais;
 - c.3)** a comissão do leiloeiro;
 - c.4)** empresa avaliadora de imóveis; e
 - c.5)** despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária.

5.3. Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor dos Imóveis, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor dos Imóveis, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar à Fiduciante, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos: No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 5.1. acima:

- a)** será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado no item 5.5. abaixo;
- b)** deverá ser recusado pela Fiduciária, o maior lance oferecido, se este for inferior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos imóveis, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas na proporção garantida, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia referente à parcela garantida pelos imóveis objeto do referido leilão a que título for, observado o disposto no item 1.2. acima;
- c)** liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas nesta cláusula, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas, na proporção estabelecida no item 6.1. abaixo, e as demais despesas previstas na alínea “b” do item 5.4. acima, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos imóveis e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

5.5. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e ainda houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, considerando a Cessão Fiduciária do Excedente prevista na Cláusula Sétima abaixo, a Fiduciante utilizará os respectivos Direitos Creditórios (definidos na Cláusula Sétima abaixo) para liquidar total ou parcialmente o referido saldo devedor. Após a quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao

Valor da Dívida e das Despesas somados ao valor correspondente ao imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos imóveis, inclusive custas e emolumentos.

5.7. Reintegração de Posse: Observado o disposto no item 5.6. acima, em não ocorrendo a restituição da posse dos imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial.

5.8. O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor dos imóveis: As Partes convencionam que o valor inicial de cada um dos Imóveis, para fins de leilão, está descrito conforme anexo I, bem como qual a proporção da Dívida que cada Imóvel representa, o referido valor será revisto periodicamente na forma prevista no Contrato de Cessão.

6.1.1. Caso o Valor dos imóveis seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, este último será considerado como o valor mínimo para efeito de venda dos imóveis no primeiro leilão, nos termos da legislação aplicável.

6.1.2. Não obstante o previsto no item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, para fins de excussão da garantia, a Fiduciária solicitará a contratação, às expensas da Fiduciante, de um laudo de avaliação feito por empresa especializada, a ser indicada pela Fiduciária afim de atualizar o Valor dos imóveis no momento da execução. Para os fins desta Cláusula, a Fiduciária deverá apresentar orçamentos de 3 (três) empresas especializadas, e a Fiduciante deverá selecionar 1 (uma) das empresas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da última das cotações, sendo

certo que, caso a Fiduciante deixe de informar a seleção aqui prevista, no prazo estipulado, a Fiduciária, poderá efetuar a referida seleção.

6.1.3. O valor mencionado na Cláusula 6.1 acima será aquele levado em consideração pelo AgenteFiduciário para emitir seu relatório de verificação anual, especialmente no tocante à suficiência de garantia, em consonância ao disposto na Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”).

6.1.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

CLÁUSULA SÉTIMA – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE EVENTUAL SOBEJO DECORRENTE DA EXCUSSÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

7.1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária (na qualidade de titular dos CRI), a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão desta Alienação Fiduciária de Imóvel que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida (“Direitos Creditórios” e “Cessão Fiduciária do Excedente”, respectivamente).

7.2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

7.3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciante; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão), os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

7.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: Não obstante o disposto na Cláusula 3.16 acima, e observado o disposto na Cláusula 8.14. abaixo, a Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura

deste Contrato de Alienação Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a este Contrato de Alienação Fiduciária: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas, enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos da alínea (a) acima, sob pena da Fiduciante incorrer em Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão.

7.4.1. Caso algum dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos apresente recusa ou exigência no registro deste instrumento, alegando que o registro deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis competente, os prazos dispostos na Cláusula 7.4. serão automaticamente prorrogados pelo tempo necessário para a solução da exigência.

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1 Tolerância: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

8.2 Prevalência: O disposto no item 8.1. acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.3 Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.4 Vinculação: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

8.5 Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a Oferta.

8.5.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente

Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária.

8.6 Integração: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

8.7 Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

Se para a Fiduciante:

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar CEP 04546-000 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 3074-0780

E-mail: amuszkat@youinc.com.br

Se para a Fiduciária:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP

At.: Sra. Monica Fujii Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Se para os Fiadores:

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. ABRÃO MUSZKAT

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar CEP 04546-000 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 3074-0780

E-mail: bvasques@youinc.com.br/ ricardo@youinc.com.br

8.7.1 Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 8.7 acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

8.8 Código Civil: Aplica-se à presente Alienação Fiduciária de Imóvel e à Cessão Fiduciária do Excedente o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

8.9 Mandato: A Fiduciante, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos titulares de CRI, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação aos imóveis e/ou com relação à Cessão Fiduciária do Excedente, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados.

8.10 Aditamentos: Qualquer alteração a este instrumento, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições dos Termos de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar a alteração deste instrumento, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento CETIP UTVM); (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

8.11 Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

8.12 Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de

certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como detraçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes, salvo eventual exigência cartorária para fins de registro.

8.13 Prorrogação de Prazos: As Partes concordam que, em razão da atual pandemia de Covid-19 que o País atravessa e que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinadas autoridades, caso exista alguma restrição de funcionamento de qualquer órgão, autoridade, cartório e/ou junta comercial que impeça o protocolo, prenotação e/ou registro de determinado documento para fins de atendimento de alguma obrigação de qualquer das Partes prevista neste instrumento, o prazo de cumprimento da respectiva obrigação terá início a partir do momento em que a referida restrição deixar de existir e que, portanto, seja possível protocolar, prenotar e/ou registrar (conforme o caso) o respectivo documento.

8.14 Retificação de Área e Unificação dos Imóveis: A Fiduciária desde já declara ter ciência e concorda que os Imóveis aqui objetivados sejam objeto de retificação de área para alteração de suas medidas perimetrais e área superficial, e que após a conclusão desta, sejam unificados entre si, de modo a serem objetivados por uma só matrícula, obrigando-se caso necessário a assinar todos os documentos relativos a tais atos na qualidade de anuente em até 15 (quinze) dias da sua apresentação pela Fiduciante.

8.15 Registro de Incorporação: A Fiduciária desde já declara ter ciência e concordar que está registrada incorporação sobre os Imóveis para o desenvolvimento do Empreendimento.

8.16 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.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1 Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2 Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.3 Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito,

independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 16 de maio de 2023.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 16 de maio de 2023, entre **MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, na qualidade de fiduciante, a **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, na qualidade de fiduciária e a **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e **ABRÃO MUSZKAT** na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes.)

Fiduciante:

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome: Abrão Muszkat

Cargo: Administrador

CPF/MF: 030.899.598-87

Fiduciária:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Letícia VianaRufino

Cargo: Diretora

CPF/MF: 332.360.368-00

Fiadores:

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Fiadora

Nome: Abrão Muszkat

Cargo: Diretor

CPF/MF: 030.899.598-87

Nome: Bruno de Andrade Vasques

Cargo: Diretor

CPF/MF: 295.124.278-69

ABRÃO MUSZKAT

Fiador

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 16 de maio de 2023, entre **MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, na qualidade de fiduciante, a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, na qualidade de fiduciária e a **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e **ABRÃO MUSZKAT** na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes.)

Testemunhas:

Nome: Caroline Sales Pinheiro da Silva
RG: 54.159.205-7 SSP/SP
CPF/MF: 498.199.628-26

Nome: Bárbara Fender Faustinoni
RG: 34.695.878-7 SSP/SP
CPF/MF: 365.125.158-62



PROVINCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 16 de maio de 2023, entre **MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, na qualidade de fiduciante, a **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, na qualidade de fiduciária e a **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e **ABRÃO MUSZKAT** na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes.)

ANEXO I

Empreendimento	Unidade	Descrição	Área privativa	Valor para fins de leilão (R\$)	Fração das Unidades	Fração do Imóvel em Garantia
Perdizes Authentique By You Inc.	Loja nº 2	Loja_2	132,64	R\$ 1.588.921,36	4,50%	0,6120%
Perdizes Authentique By You Inc.	2501	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	2404	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	2302	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	2203	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	2201	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	2004	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	1902	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	1803	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	1704	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	1701	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	1604	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	1601	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	1502	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	1403	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	1301	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	1204	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	1102	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	1003	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	901	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	804	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	702	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.796.024,65	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	603	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.196.208,89	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	411	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	410	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,3139%
Perdizes Authentique By You Inc.	409	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2519%
Perdizes Authentique By You Inc.	407	1 DORM	34,80	R\$ 595.537,47	1,18%	0,3324%
Perdizes Authentique By You Inc.	404	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2801%
Perdizes Authentique By You Inc.	401	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2351%
Perdizes Authentique By You Inc.	312	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	311	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2587%
Perdizes Authentique By You Inc.	310	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	308	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2519%
Perdizes Authentique By You Inc.	308	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2462%
Perdizes Authentique By You Inc.	306	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	303	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2635%
Perdizes Authentique By You Inc.	302	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	213	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2462%
Perdizes Authentique By You Inc.	209	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	207	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2519%
Perdizes Authentique By You Inc.	205	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	203	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	202	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2634%
Perdizes Authentique By You Inc.	107	1 DORM	34,80	R\$ 595.537,47	1,18%	0,3324%
Perdizes Authentique By You Inc.	106	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2519%
Perdizes Authentique By You Inc.	104	STUDIO SEM VAGA	24,61	R\$ 421.072,84	0,83%	0,2317%
Perdizes Authentique By You Inc.	101	NR - Serviços de Moradia	24,81	R\$ 424.498,16	0,84%	0,2602%
Perdizes Authentique By You Inc.	1001	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.817.600,00	3,56%	1,0998%
Perdizes Authentique By You Inc.	1303	2 DORMS C/ SUITE	69,90	R\$ 1.210.700,00	2,37%	0,7249%
Perdizes Authentique By You Inc.	2001	3 DORMS C/ SUITE	104,95	R\$ 1.892.100,00	3,56%	1,0998%
					Total:	29,73%

(Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 16 de maio de 2023, entre **MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, na qualidade de fiduciante, a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, na qualidade de fiduciária e a **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e **ABRÃO MUSZKAT** na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes.)

ANEXO II CERTIDÕES DA FIDUCIANTE

Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
CNPJ: 41.115.038/0001-97

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 06:49:49 do dia 08/05/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 04/11/2023.

Código de controle da certidão: **7503.CCD0.7F8D.6B61**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST

Página 1 de 1



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: MIRVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (MATRIZ E FILIAIS)
CNPJ: 41.115.038/0001-97
Certidão nº: 20659027/2023
Expedição: 16/05/2023, às 11:29:01
Validade: 12/11/2023 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **MIRVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **41.115.038/0001-97**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).
Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

Dúvidas e sugestões: cndt@tst.jus.br

(Anexo B da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 53ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 16 de maio de 2023.)

Minuta do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente “Primeiro Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Primeiro Aditamento”), na melhor forma de direito, as partes:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 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/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificada “Cessionária” ou “Coordenador Líder”);

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º and. – conj. 103, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 41.115.038/0001-97, representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo identificados (“Miravales” ou “Devedora” e, em conjunto com o Cedente e a Cessionária, simplesmente “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

e, ainda, como fiadores das obrigações oriundas deste Contrato de Cessão e intervenientes anuentes (“Fiadores”):

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.284.204/0001-18, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, cj 41, CEP 04546- 000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo identificados (“You Inc”); e

ABRÃO MUSZKAT, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG de nº 2.935.505 (SSP/SP), inscrito perante o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 030.899.598-87, domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, cj. 41, CEP 04546-000 (“Abrão” e quando em conjunto com a You Inc, os “Fiadores”);

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (i) as Partes celebraram, em 10 de dezembro de 2021, o “Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato” ou “Contrato de Cessão Fiduciária”), pelo qual a Fiduciante se comprometeu a ceder fiduciariamente a totalidade dos Recebíveis e direitos de crédito futuros, decorrentes e originados da comercialização das Unidades integrantes do Empreendimento Alvo, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos contratos, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato;
- (ii) em 16 de maio de 2023, foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 53ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização (“1ª AEI”), que aprovou dentre outras matérias a ratificação da cessão fiduciária e a inclusão da relação dos Recebíveis objetos da garantia de Alienação Fiduciária; e
- (iii) as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de ratificar os termos e condições do Contrato, bem como descrever as Unidades do Empreendimento Alvo que estarão vinculadas aos Recebíveis que corresponderia às Unidades e estará vinculada aos Recebíveis objetos de cessão fiduciária à Fiduciária, conforme relação constante do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Primeiro Aditamento, de acordo com os termos e condições a seguir.

III – CLÁUSULAS

1. Por meio deste Primeiro Aditamento, a Fiduciante ratifica a Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma irrevogável e irretroatável, abrangendo todos os direitos, inclusive direitos reais de garantia, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis decorrentes da alienação das Unidades descritas no **ANEXO I** deste Primeiro Aditamento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive (i) o direito de receber integralmente o valor representado pelos Recebíveis, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou de demais encargos remuneratórios e/ou moratórios porventura incidentes; (ii) o direito de ação e o de protesto em face dos devedores para exigir o cumprimento da obrigação de pagar representada pelos Recebíveis ou visando resguardar direito da Fiduciária; (iii) as garantias eventualmente existentes em relação aos Recebíveis; e (iv) os direitos potestativos decorrentes dos Recebíveis cedidos.
2. A Fiduciante deverá entregar uma via ou uma cópia autenticada do contrato assinado de compromisso de compra e venda de cada Unidade compromissada, representativa dos Recebíveis cedidos fiduciariamente à Fiduciária ou a quem esta indicar, para fins de cobrança, ajuizamento de

ação, apresentação de defesa ou recurso relativamente a quaisquer dos Recebíveis cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da solicitação feita neste sentido, ou ainda, em prazo menor, se assim for solicitado, se possível, contanto que o compromisso de compra e venda da Unidade já tenha sido firmado.

3. Caso ainda não o tenha feito, a Fiduciante deverá notificar, inclusive para os fins do Artigo 290 do Código Civil, o devedor dos Recebíveis que ainda não constavam da última relação de Recebíveis cedidos, a efetuar os pagamentos relativos aos Recebíveis na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data.

4. A Cessão Fiduciária de Recebíveis é ora ratificada e o presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrependimento, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

5. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

6. Este Aditamento é parte integrante do Contrato de Cessão Fiduciária para todos os fins e efeitos.

7. A Devedora deverá, às suas expensas, protocolar este Aditamento para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, bem como a cumprir todas as exigências eventualmente apresentadas nos prazos estabelecidos pelos respectivos cartórios, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Fiduciária, em até 5 (cinco) dias corridos a contar do efetivo registro deste Aditamento e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso.

8. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Contrato de Cessão Fiduciária e nos Documentos da Operação.

9. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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.

10. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

11. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento, em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo/SP, 16 de maio de 2023.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem na página seguinte)



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(PÁGINA DE ASSINATURAS 1/2 DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO EM 16 DE MAIO DE 2023).

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/MF: 332.360.368-00

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Devedora

Nome: Abrão Muszkat

Cargo: Administrador

CPF/MF: 030.899.59-87

(PÁGINA DE ASSINATURAS 2/2 DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO EM 16 DE MAIO DE 2023).

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Fiador e Interveniente Anuente

Nome: ABRÃO MUSZKAT

Cargo: Diretor

CPF/MF: 030.899.598-87

Nome: Bruno de Andrade Vasques

Cargo: Diretor

CPF/MF: 295.124.278-69

ABRÃO MUSZKAT

Fiador e Interveniente Anuente

TESTEMUNHAS:

Nome: Caroline Sales Pinheiro da Silva

RG: 54.169.205-7 SSP/SP

CPF/MF: 498.199.628-46

Nome: Bárbara Fender Faustinoni

RG: 34.695.878-7 SSP/SP

CPF/MF: 365.125.158-62



(ANEXO I DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO EM 16 DE MAIO DE 2023).

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Empreendimento	Unidades	Valor de Venda	Descrição	Área (m²)	Fração Privativa
Perdizes Authentique By You Inc.	Loja nº 2	R\$ 1.588.921,36	Loja_2	132,64	1,32%
Perdizes Authentique By You Inc.	2501	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
Perdizes Authentique By You Inc.	2404	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
Perdizes Authentique By You Inc.	2302	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
Perdizes Authentique By You Inc.	2203	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
Perdizes Authentique By You Inc.	2201	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
Perdizes Authentique By You Inc.	2004	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
Perdizes Authentique By You Inc.	1902	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
Perdizes Authentique By You Inc.	1803	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
Perdizes Authentique By You Inc.	1704	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
Perdizes Authentique By You Inc.	1701	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
Perdizes Authentique By You Inc.	1604	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
Perdizes Authentique By You Inc.	1601	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
Perdizes Authentique By You Inc.	1502	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
Perdizes Authentique By You Inc.	1403	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
Perdizes Authentique By You Inc.	1301	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
Perdizes Authentique By You Inc.	1204	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	1102	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	1003	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	901	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	804	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	702	R\$ 1.796.024,65	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	603	R\$ 1.196.208,89	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	411	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	410	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	409	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	407	R\$ 595.537,47	1 DORM	34,80	0,35%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	404	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	401	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	312	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	311	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	310	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	308	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	308	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	306	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	303	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	302	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	213	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	209	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	207	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	205	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	203	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	202	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	107	R\$ 595.537,47	1 DORM	34,80	0,35%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	106	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	104	R\$ 421.072,84	STUDIO SEM VAGA	24,61	0,24%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	101	R\$ 424.498,16	NR - Serviços de Moradia	24,81	0,25%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	1001	R\$ 1.817.600,00	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	1303	R\$ 1.210.700,00	2 DORMS C/ SUITE	69,90	0,69%
<i>Perdizes Authentique By You Inc.</i>	2001	R\$ 1.892.100,00	3 DORMS C/ SUITE	104,95	1,04%

