

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

1ª (PRIMEIRA) ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 31ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 07 DE DEZEMBRO DE 2021.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 07 (sete) de dezembro de 2021, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, coordenada pela Companhia Província de Securitização (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625” e “CVM”, respectivamente).

2. **MESA:** Presidida pela Sra. Mônica Miuki Fujii e, para secretariá-la a Sra. Letícia Viana Rufino.

3. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 31ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“Titulares de CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.17 do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*, celebrado em 18 de fevereiro de 2021, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

4. **PRESENÇA:** Representantes (i) dos Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora.

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

(i) aprovar a celebração do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* e do *Primeiro Aditamento ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*, conforme minutas constantes no Anexo II e no Anexo III à presente ata, para fins de cumprimento da cláusula 5.2.7. do Contrato de Cessão; e

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

6. **INSTALAÇÃO:** Instalada a assembleia, a Presidente constatou os requisitos para a instalação da assembleia e deu seguimento às deliberações.

7. **DELIBERAÇÕES:** Após examinada e debatida, os Titulares de CRI, por unanimidade, sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberaram por aprovar todas as matérias constantes na Ordem do Dia.

7.1. Os Titulares de 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 de 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.

8. **DISPOSIÇÕES FINAIS:** Em virtude das deliberações acima e, independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares de CRI, eximem, neste ato, a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

8.1. A presente ata é lavrada nos termos da ICVM 625, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota.

8.2. A presente assembleia foi realizada de forma eletrônica, com a dispensa de videoconferência em razão da totalidade dos Titulares de CRI, com votos proferidos via correio eletrônico que foram arquivados na sede da Emissora.

8.3. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

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

9. **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. Presidente: Mônica Miuki Fujii; Secretária: Letícia Viana Rufino. Assinatura dos Titulares de CRI presentes: Conforme Anexo I à presente assembleia; Emissora: Companhia Província de Securitização; Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

São Paulo, 07 de dezembro de 2021.

Mesa:

Mônica Miuki Fujii

Presidente

Letícia Viana Rufino

Secretária

[As assinaturas seguem na próxima página.]

[Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.]

[Página de assinaturas da 1ª (Primeira) Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 07 de dezembro de 2021.]

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Monica Miuki Fujii

Cargo: Diretora

CPF/ME: 075.457.968-96

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/ME: 011.155.984-73

[Anexo I da 1ª (Primeira) Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 07 de dezembro de 2021.]

LISTA DE PRESENÇA

***** CONFIDENCIAL *****

[Anexo II da 1ª (Primeira) Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 07 de dezembro de 2021.]

ANEXO II – 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:

ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 488, conjunto 1001, Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 39.678.876/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, inscrita perante o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 295.019.458-39, residente e domiciliada em São Paulo, com endereço comercial na Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001, por meio da procuração lavrada no **16º** Tabelião de Notas de São Paulo, livro 4.957, págs. 325/327, em 16 de novembro de 2.020 ("Rovic 64" ou "Fiduciante");

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária");

e, ainda, como devedora e interveniente anuente:

ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, n.º 488, 10º andar, conjunto 1001 – CEP 04535-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.549.737/0001-72, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 295.019.458-39, residente e domiciliada

em São Paulo, com endereço comercial na Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001, por meio da procuração lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 5.046, págs. 153/154, em 03 de setembro de 2021 (“Rovic”, e quando em conjunto com a Rovic 64, as “Devedoras”);

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

ROBERTO DE CASTRO VISNEVSKI, brasileiro, casado, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº 9.474.652 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 040.607.685-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, n.º 81, Morumbi – CEP 05688-020, neste ato representado por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 295.019.458-39, residente e domiciliada em São Paulo, com endereço comercial na Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001, por meio da procuração lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 5.046, págs. 155/156, em 03 de setembro de 2021 (“Roberto”);

NORA MARIA ALVES VISNEVSKI, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 9.474.651 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 065.838.388-42, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, n.º 81, Morumbi – CEP 05688-020 neste ato representada por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 295.019.458-39, residente e domiciliada em São Paulo, com endereço comercial na Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001, por meio da procuração lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 5.046, págs. 155/156, em 03 de setembro de 2021 (“Nora Maria” e, quando em conjunto com Roberto, os “Fiadores” ou “Intervenientes Anuentes”).

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) a Fiduciante é proprietária do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I do presente instrumento, objeto da matrícula nº 244.981 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sobre o qual será desenvolvido e incorporado empreendimento imobiliário residencial, sendo certo que esta garantia recai sobre 10,79% (dez vírgula setenta e nove por cento) do referido imóvel, relativa única e exclusivamente às unidades descritas no Anexo I deste instrumento (respectivamente, “Imóvel” e “Empreendimento Alvo”);

b) em 18 de fevereiro de 2021, as Devedoras emitiram as seguintes Cédulas de Crédito

Bancário, 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 sob nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente” ou “Credora”), no valor total de até **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**, por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário às Devedoras (“CCB”);

Sociedade	CCB	R\$
Rovic 64	41500834-4 (CCB 1)	7.000.000,00
Rovic	41500833-6 (CCB 2)	8.000.000,00
Total		15.000.000,00

c) em 18 de fevereiro de 2021, a Cedente emitiu 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*, celebrado em 18 de fevereiro de 2021 (“Escritura de Emissão de CCI”), nomeando 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 sob o nº 36.113.876/0004-34, como instituição custodiante (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme abaixo definido;

d) em 18 de fevereiro 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 sobre as CCB representados pelas CCI, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio, Prêmio Inicial e Prêmio Mensal encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às CCB e representados pelas CCI (“Créditos Imobiliários”);

e) a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série de sua 3ª Emissão, conforme o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 18 de fevereiro de 2021, conforme aditado, celebrado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”);

f) os CRI são objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, estando, portanto, a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução;

g) em garantia: (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes

das CCB, com valor total de principal de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio, Prêmio Inicial e Prêmio Mensal, definidos nas CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores (conforme definido no Contrato de Cessão), 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 do Imóvel em favor da Fiduciária ("Alienação Fiduciária de Imóvel");

h) as Partes concordaram em cancelar a garantia de alienação fiduciária sobre o Imóvel, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 16 de abril de 2021 ("Contrato de AF Original") para possibilitar o registro do memorial de incorporação do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora ("Empreendimento"), sendo certo que, após a obtenção do registro do memorial de incorporação, as Partes celebrariam um novo instrumento correspondente, de forma a abranger a alienação fiduciária sobre as Unidades ou Fração Ideal (conforme definição abaixo);

i) 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) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente instrumento; (v) o 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 os (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI (em conjunto, "Documentos da Operação");

j) 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

k) 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, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Unidades, abaixo definidas, descritas e caracterizadas no Anexo I ao presente instrumento, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste presente instrumento (“Alienação Fiduciária” e “Contrato de Alienação Fiduciária”).

1.1.1. A presente Alienação Fiduciária perfaz o montante de R\$7.022.031,78 (sete milhões, vinte e dois mil, trinta e um reais e setenta e oito centavos) devidamente apurado no dia 07 de dezembro de 2021, o qual garante 100% (cem por cento) do valor das Obrigações Garantidas nesta data.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel e futuras Unidades, 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 da Alienação Fiduciária nas matrículas e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas. Para fins deste Contrato, o Imóvel objeto desta garantia refere-se apenas a 10,79% (dez vírgula setenta e nove por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 244.981 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, relativa única e exclusivamente às Unidades descritas no Anexo I deste instrumento, conforme memorial de incorporação do Condomínio Versos Ipiranga, registrado sob o R-2 da matrícula nº 244.981 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

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 têm as características descritas na CCB e nos demais Documentos da Operação que, constituem parte integrante e inseparável deste instrumento, como se nele estivessem transcritos, conforme características abaixo:

- (a) **Nº da Cédula de Crédito Bancário:** 41500833-6 e 41500834-4;
- (b) **Valor Principal:** até R\$ 15.000.000,00 (quinze 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 UTM, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de **6% a.a.** (seis 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 das CCB (“Juros Remuneratórios”);

- (d) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II das CCB, observadas as hipóteses de amortização extraordinária das CCB previstas na Cédula e nos demais Documentos da Operação;
- (e) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 6 das CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II das CCB;
- (f) **Prêmio Inicial:** excepcionalmente na primeira Data de Pagamento, as Fiduciárias deverão realizar o pagamento de prêmio aos titulares dos CRI, no montante total de R\$ 78.974,98 (setenta e oito mil, novecentos e setenta e quatro reais e noventa e oito centavos), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a primeira Data de Pagamento;
- (g) **Prêmio mensal:** pago mensalmente, observado o previsto no Contrato de Cessão.
- (h) **Data de Emissão:** 18 de fevereiro de 2021;
- (i) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (j) **Data de Vencimento:** 27 de janeiro de 2027;
- (k) **Prazo de vencimento:** 2.169 (dois mil, cento e sessenta e nove) dias;
- (l) **Taxa de Amortização:** de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II das CCB;
- (m) **Garantias:** as Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
- (n) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (o) **Carência do Principal:** o valor do principal será pago na Data de Vencimento Final;
- (p) **Subordinação:** não há;
- (q) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 30 de março de 2021;
- (r) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 27 de janeiro de 2027; e
- (s) **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: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária encontra-se devidamente descrito no **Anexo I** ao presente instrumento, e a presente Alienação Fiduciária abrange as Unidades, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas ("Garantia Fiduciária").

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel, onde serão desenvolvidas as futuras Unidades, abaixo definidas, foi havida pela Fiduciante por força da escritura de compra e venda lavrada às fls. 369/374 do Livro 4.990 do 16º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, registrada perante o 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

3.3. Manutenção: A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel e as Unidades ora alienados fiduciariamente, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, em perfeito estado de segurança e utilização, se comprometendo a não praticar qualquer ato que possa dar causa à perda de tal Imóvel e das Unidades.

3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Garantia Fiduciária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante, enquanto adimplente às Obrigações Garantidas, possuidora direta com direito à utilização do Imóvel e das Unidades e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel e das Unidades.

3.5. 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 Fiadores deverão apresentar nova garantia observado o procedimento relacionado ao reforço de garantia previsto na Cláusula 5ª do Contrato de Cessão.

3.6. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel e/ou das Unidades ou de qualquer ato que implique a perda do mesmo e das Unidades, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel e das Unidades, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas na data do recebimento da referida indenização. A desapropriação total ou parcial do Imóvel e das Unidades importará em vencimento antecipado das Obrigações Garantidas vinculadas aos Créditos Imobiliários nos termos da CCB e do Termo de Securitização, exceto se realizado o reforço de garantia, na forma da Cláusula 3.5 acima.

3.7. Sub-rogação: Na hipótese do item 3.6. acima, ficará a Fiduciária automaticamente sub-rogada de todos e quaisquer valores que vierem a ser pagos oriundos de indenização referente ao Imóvel e às Unidades, 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.

3.8. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização for: (a) superior ao montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante no prazo de 02 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da referida indenização pela Fiduciária; ou (b) inferior ao montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante.

3.9. 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 o Imóvel e sobre as Unidades, ressalvadas as hipóteses previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação (incluindo-se na referida ressalva a comercialização de Unidades e de Unidades Livres, conforme definido na Cláusula 3.9.1. 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.

3.9.1 A presente alienação fiduciária recai sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo, quais sejam, aquelas localizadas nas diferentes prumadas dos pavimentos, em diferentes tipologias, de forma espiral, sendo que a primeira unidade escolhida para a Fiduciária estará no andar médio do edifício; a segunda, no andar imediatamente superior, e a terceira, no andar imediatamente inferior e assim sucessivamente, até que o valor somado de tais unidades seja equivalente a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Unidades"). As demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo não estarão sujeitas à presente Garantia Fiduciária constituída em benefício da Fiduciária ("Unidades Livres").

3.9.2. As Unidades estão totalmente livres de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas.. Da mesma forma, as Unidades Livres também estão totalmente livres de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor de instituição financeira, assegurando o cumprimento das obrigações a serem assumidas pela Fiduciante em eventual e futuro financiamento à produção para desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

3.9.3. Em razão do quanto estabelecido na Cláusula 3.9. e seguintes, obedecidas as disposições deste instrumento, a realização do aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, ou a celebração de um novo instrumento correspondente, conforme o caso, deverá ser precedida de aprovação dos titulares dos CRI, sendo certo, no entanto, que as Partes desde já se comprometem a celebrar o respectivo aditamento

ou novo instrumento de alienação fiduciária de imóvel, para que as Unidades Livres estejam completamente desoneradas, nos termos da Cláusula 3.9.2, em tempo hábil para viabilizar a sua utilização como garantia em eventual e futuro financiamento à produção.

3.9.4 Uma vez constituída a alienação fiduciária 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 futuro 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 de garantia sobre a Fração Ideal Livre, o novo titular da respectiva fração deverá se comprometer a não contestar a destinação dada ao seu imóvel, 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.

3.9.5 Como única exceção ao disposto na Cláusula 3.9 acima e observada a Cláusula 3.9.1, 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 cessão fiduciária, pela Fiduciante à Fiduciária, dos recebíveis provenientes da venda das Unidades para garantir o cumprimento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 5.3 e seguintes do Contrato de Cessão.

3.10. 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 o Imóvel, 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.

3.11. Reembolso: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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, bem como o termo de liberação da Alienação Fiduciária, 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.

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

3.16. Registro: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da celebração do presente instrumento, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, o que deverá ser devidamente informado à Fiduciária, a apresentar o comprovante do registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária, bem como qualquer eventual aditamento nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, sob pena de a ausência do referido registro ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, ficando certo, contudo, que a prenotação deste Contrato de Alienação Fiduciária (ou de respectivo aditamento) deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva celebração, sendo que, caso as funções do respectivo Cartório de Registro de Imóveis estejam limitadas de maneira a impossibilitar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o prazo aqui mencionado será contado a partir da data em que a limitação deixar de existir, de forma que seja possível realizar sua prenotação.

3.16.1. 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 valor de principal devido e não pago das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, 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, observado o prazo de carência de 2 (dois) dias úteis, 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 das Obrigações Garantidas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, 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 o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, 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 do Imóvel;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) transferindo, 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 do Imóvel.

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 das Unidades, 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 as Unidades, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre as Unidades 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 o Imóvel e as Unidades, (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 o Imóvel 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 o Imóvel 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, o Imóvel 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 ao Imóvel, 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 ao Imóvel;
- 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 o Imóvel 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, cartórios 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 e corretos, 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 ao Imóvel, 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 o Imóvel 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 o Imóvel 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 abstem 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) o Imóvel e as Unidades encontram-se livres e desembaraçadas 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 do Imóvel e das Unidades 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 o Imóvel e as Unidades ser ofertadas no primeiro leilão pelo Valor das Unidades (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 das Unidades;

- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor das Unidades 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 das Unidades, conforme alínea “b” acima, o Imóvel 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 das Unidades. 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 da Unidade ao licitante vencedor.

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

- a) “Valor da Unidade” 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 às Unidades, 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;

definitiva na propriedade e posse do Imóvel, 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 pelo imóvel 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 da Unidade 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 o Imóvel 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 da Unidade, inclusive custas e emolumentos.

5.7. Reintegração de Posse: Observado o disposto no item 5.6. acima, em não ocorrendo a restituição da posse da Unidade 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 da Unidade: As Partes convencionam que o valor inicial de cada uma das Unidades, para fins de leilão, está descrito conforme Anexo I, bem como qual a proporção da Dívida que cada Unidade representa. Referido valor será revisto periodicamente na forma prevista no Contrato de Cessão.

6.1.1. Caso o Valor da Unidade 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 do Imóvel 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 Fiduciária, 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 da Unidade 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. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/20, 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, 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:

ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Rua João Cachoeira, 448, conjunto 1001

Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, São Paulo/SP

At.: Sr. Roberto Visnevski

Telefone: (11) 3168-7228

E-mail: rcv@rovic.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. Mônica Fujii

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Se para a Devedora:

ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA.

Rua João Cachoeira, 448, conjunto 1001

Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, São Paulo/SP

At.: Sr. Roberto Visnevski

Telefone: (11) 3168-7228

E-mail: rcv@rovic.com.br

Se para os Fiadores:

ROBERTO DE CASTRO VISNEVSKI

Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001

Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, São Paulo/SP

Telefone: 11 3168-7228

E-mail: rcv@rovic.com.br

NORA MARIA ALVES VISNEVSKI

Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001

Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, São Paulo/SP

Telefone: 11 3168-7228

E-mail: nora@rovic.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 interpelações 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 irretratável, 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 ao Imóvel 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 UTMV); (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 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 determinados 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.

8.13 Por força da vinculação do presente Contrato de Alienação Fiduciária 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.

8.14 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 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. 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.

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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária eletronicamente, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 07 de dezembro de 2021.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.]

[As assinaturas seguem na próxima página.]

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 07 de dezembro de 2021 entre ROVIC 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda., Roberto de Castro Visnevski e Nora Maria Visnevski.]

ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Fiduciante

Nome: Patrícia Visnevski Salioni

Cargo: Procuradora

CPF: 295.019.458-39

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome:

Cargo:

CPF:

ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA.

Devedora e Interviente Anuente

Nome: Patrícia Visnevski Salioni

Cargo: Procuradora

CPF: 295.019.458-39

ROBERTO DE CASTRO VISNEVSKI

Fiador e Interviente Anuente, representado por:

Nome: Patrícia Visnevski Salioni

Cargo: Procuradora

CPF: 295.019.458-39

NORA MARIA ALVES VISNEVSKI

Fiadora e Interviente Anuente, representada por:

Nome: Patrícia Visnevski Salioni

Cargo: Procuradora

CPF: 295.019.458-39

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Nome:

RG:

CPF/ME:

[Anexo I ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 07 de dezembro de 2021, entre ROVIC 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda., Roberto de Castro Visnevski e Nora Maria Visnevski.]

ANEXO I - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento:	Condomínio Versos Ipiranga
Matrícula:	10,79% (dez vírgula setenta e nove por cento) do imóvel objeto da matrícula 244.981 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Registro Anterior:	R-2 da matrícula 242.687 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Logradouro:	Rua Julia Cortines, nºs 95 e 69, Ipiranga
Proprietário:	Rovic 64 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., inscrita no CNPJ:39.678.876/0001/27.
Título Aquisitivo:	R-02/242.687, por força da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 369/374 do Livro 4.990 do 16º Tabelião de Notas de São Paulo/SP.
Ônus e Condições:	Não há.
Contribuinte:	043.203.0016-5 e 043.203.0017-3

UNIDADES A SEREM ALIENADAS FIDUCIÁRIAMENTE:

Empreendimento	Unidade	Vagas	Area Útil	Valor para fins de leilão (R\$)	Valor das Obrigações Garantidas (R\$)
Condomínio Versos Ipiranga	312	0	47,09	393.013,14	225.371,01
Condomínio Versos Ipiranga	405	0	33,92	283.672,96	162.670,54
Condomínio Versos Ipiranga	409	0	45,6	381.352,80	218.684,46
Condomínio Versos Ipiranga	504	0	34,13	286.009,40	164.010,36
Condomínio Versos Ipiranga	508	0	59,35	497.353,00	285.204,07

Condomínio Versos Ipiranga	605	0	34,98	293.692,08	168.415,95
Condomínio Versos Ipiranga	706	1	45,78	385.147,14	220.860,30
Condomínio Versos Ipiranga	807	1	59,35	500.320,50	286.905,77
Condomínio Versos Ipiranga	901	0	49,63	419.224,61	240.401,82
Condomínio Versos Ipiranga	908	1	59,35	501.329,45	287.484,34
Condomínio Versos Ipiranga	1002	0	49,63	420.068,32	240.885,64
Condomínio Versos Ipiranga	1009	0	45,78	387.481,92	222.199,17
Condomínio Versos Ipiranga	1103	0	46,73	396.317,13	227.265,66
Condomínio Versos Ipiranga	1110	0	34,98	296.665,38	170.120,97
Condomínio Versos Ipiranga	1204	0	35,19	299.044,62	171.485,33
Condomínio Versos Ipiranga	1211	0	35,19	299.044,62	171.485,33
Condomínio Versos Ipiranga	1305	0	34,98	297.854,70	170.802,98
Condomínio Versos Ipiranga	1312	0	46,73	397.905,95	228.176,76
Condomínio Versos Ipiranga	1406	0	45,78	390.594,96	223.984,32
Condomínio Versos Ipiranga	1507	1	59,35	507.383,15	290.955,80
Condomínio Versos Ipiranga	1608	1	59,35	508.392,10	291.534,38
Condomínio Versos Ipiranga	1702	0	49,63	425.974,29	244.272,38
Condomínio Versos Ipiranga	1709	1	45,78	392.929,74	225.323,18
Condomínio Versos Ipiranga	1803	1	46,73	401.878,00	230.454,51
Condomínio Versos Ipiranga	1810	0	34,98	300.828,00	172.508,00
Condomínio Versos Ipiranga	1904	0	35,19	303.232,23	173.886,69
Condomínio Versos Ipiranga	1911	0	35,19	303.232,23	173.886,69
Condomínio Versos Ipiranga	2012	0	46,73	403.513,55	231.392,41
Condomínio Versos Ipiranga	2101	0	49,63	429.448,39	246.264,58
Condomínio Versos Ipiranga	2202	0	49,63	430.272,25	246.737,02
Condomínio Versos Ipiranga	2303	1	46,73	405.896,78	232.759,06
Condomínio Versos Ipiranga	2404	0	35,19	306.293,76	175.642,31
Total				12.245.367,15	7.022.031,78

*[continuação do **Anexo I** ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 07 de dezembro de 2021, entre ROVIC 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda., Roberto de Castro Visnevski e Nora Maria Visnevski.]*

[Anexo II ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 07 de dezembro de 2021, entre ROVIC 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda., Roberto de Castro Visnevski e Nora Maria Visnevski.]

ANEXO II - CERTIDÕES DA FIDUCIANTE

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



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

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

Nome: ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
CNPJ: 39.678.876/0001-27

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:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

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 16:22:42 do dia 22/11/2021 <hora e data de Brasília>.

Válida até 21/05/2022.

Código de controle da certidão: 4242.3B77.C5ED.60E4

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. (MATRIZ E FILIAIS)
CNPJ: 39.678.876/0001-27
Certidão nº: 54529994/2021
Expedição: 22/11/2021, às 16:24:16
Validade: 20/05/2022 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 39.678.876/0001-27, NÃO CONSTA do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição.
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 ou Comissão de Conciliação Prévia.

[Anexo III da 1ª (Primeira) Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 07 de dezembro de 2021.]

ANEXO III – MINUTA DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito, as partes:

ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 488, conjunto 1001, Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 39.678.876/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, inscrita perante o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 295.019.458-39, residente e domiciliada em São Paulo, com endereço comercial na Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001, por meio da procuração lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 4.957, págs. 325/327, em 16 de novembro de 2.020 (“Rovic 64” ou “Fiduciante”);

ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, n.º 488, 10º andar, conjunto 1001 – CEP 04535-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.549.737/0001-72, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 295.019.458-39, residente e domiciliada em São Paulo, com endereço comercial na Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001, por meio da procuração lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 5.046, págs. 153/154, em 03 de setembro de 2021 (“Rovic”, e quando em conjunto com a Rovic 64, as “Devedoras”);

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

E, ainda, como fiadores das obrigações oriundas deste contrato e intervenientes anuentes:

ROBERTO DE CASTRO VISNEVSKI, brasileiro, casado, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº 9.474.652 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 040.607.685-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, n.º 81, Morumbi – CEP 05688-020, neste ato representado por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 295.019.458-39, residente e domiciliada em São Paulo, com endereço comercial na Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001, por meio da procuração lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 5.046, págs. 155/156, em 03 de setembro de 2021 (“Roberto”); e

NORA MARIA ALVES VISNEVSKI, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 9.474.651 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 065.838.388-42, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, n.º 81, Morumbi – CEP 05688-020, nesta ato representada por sua procuradora Sra. **Patrícia Visnevski Salioni**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 25.524.226-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 295.019.458-39, residente e domiciliada em São Paulo, com endereço comercial na Rua João Cachoeira, 488, conjunto 1001, por meio da procuração lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 5.046, págs. 155/156, em 03 de setembro de 2021 (“Nora Maria” e, em conjunto com Roberto, os “Intervenientes Anuentes”);

As Devedoras, a Fiduciária e os Intervenientes Anuentes, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) as Partes celebraram, em 18 de fevereiro 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 à Fiduciária 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; e

b) 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 objeto de cessão fiduciária à Fiduciária, conforme relação constante do **Anexo I** ao Contrato de Cessão Fiduciária.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Aditamento ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças (“Aditamento”), o qual é regido pelas seguintes cláusulas e condições:

III – CLÁUSULAS

1. Por meio deste Aditamento, as Partes ratificam a Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma irrevogável e irretratável, todos os direitos, inclusive direitos reais de garantia, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionadas aos Recebíveis descritos no **Anexo I** deste 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 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 compromisso de compra e venda da Unidade, representativa dos Recebíveis cedidos fiduciariamente à Fiduciária ou a quem estas indicarem 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.

3. Caso ainda não o tenha feito, a Fiduciante deverá notificar e/ou fazer constar dos respectivos compromissos de compra e venda da Unidade, inclusive para os fins do Artigo 290 do Código Civil, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das vendas de cada uma das Unidades respectivas, 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.

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. As Devedoras deverão, 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 de 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. 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.

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 Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 07 de dezembro de 2021.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.]

[As assinaturas seguem na próxima página.]

[Página de assinaturas 1/2 do Aditamento Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado em 07 de dezembro de 2021.]

Fiduciante:

ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Patrícia Visnevski Salioni

Cargo: Procuradora

CPF: 295.019.458-39

Devedora Rovic:

ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA.

Nome: Patrícia Visnevski Salioni

Cargo: Procuradora

CPF: 295.019.458-39

Fiduciária:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

CPF:

[Página de assinaturas 2/2 do Aditamento Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado em 07 de dezembro de 2021.]

Intervenientes Anuentes:

ROBERTO DE CASTRO VISNEVSKI

Fiador, representado por:

Nome: Patrícia Visnevski Salioni

Cargo: Procuradora

CPF: 295.019.458-39

NORA MARIA ALVES VISNEVSKI

Fiadora, representada por:

Nome: Patrícia Visnevski Salioni

Cargo: Procuradora

CPF: 295.019.458-39

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

(Anexo I do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado em 07 de dezembro de 2021.)

ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

Empreendimento	Unidade	Vagas	Area Útil	Valor de Venda (R\$)
Condomínio Versos Ipiranga	312	0	47,09	393.013,14
Condomínio Versos Ipiranga	405	0	33,92	283.672,96
Condomínio Versos Ipiranga	409	0	45,6	381.352,80
Condomínio Versos Ipiranga	504	0	34,13	286.009,40
Condomínio Versos Ipiranga	508	0	59,35	497.353,00
Condomínio Versos Ipiranga	605	0	34,98	293.692,08
Condomínio Versos Ipiranga	706	1	45,78	385.147,14
Condomínio Versos Ipiranga	807	1	59,35	500.320,50
Condomínio Versos Ipiranga	901	0	49,63	419.224,61
Condomínio Versos Ipiranga	908	1	59,35	501.329,45
Condomínio Versos Ipiranga	1002	0	49,63	420.068,32
Condomínio Versos Ipiranga	1009	0	45,78	387.481,92
Condomínio Versos Ipiranga	1103	0	46,73	396.317,13
Condomínio Versos Ipiranga	1110	0	34,98	296.665,38
Condomínio Versos Ipiranga	1204	0	35,19	299.044,62
Condomínio Versos Ipiranga	1211	0	35,19	299.044,62

Condomínio Versos Ipiranga	1305	0	34,98	297.854,70
Condomínio Versos Ipiranga	1312	0	46,73	397.905,95
Condomínio Versos Ipiranga	1406	0	45,78	390.594,96
Condomínio Versos Ipiranga	1507	1	59,35	507.383,15
Condomínio Versos Ipiranga	1608	1	59,35	508.392,10
Condomínio Versos Ipiranga	1702	0	49,63	425.974,29
Condomínio Versos Ipiranga	1709	1	45,78	392.929,74
Condomínio Versos Ipiranga	1803	1	46,73	401.878,00
Condomínio Versos Ipiranga	1810	0	34,98	300.828,00
Condomínio Versos Ipiranga	1904	0	35,19	303.232,23
Condomínio Versos Ipiranga	1911	0	35,19	303.232,23
Condomínio Versos Ipiranga	2012	0	46,73	403.513,55
Condomínio Versos Ipiranga	2101	0	49,63	429.448,39
Condomínio Versos Ipiranga	2202	0	49,63	430.272,25
Condomínio Versos Ipiranga	2303	1	46,73	405.896,78
Condomínio Versos Ipiranga	2404	0	35,19	306.293,76
Total				12.245.367,15

(continuação do Anexo I do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado em 07 de dezembro de 2021.)