



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

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

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 06 DE FEVEREIRO DE 2023.**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 06 de fevereiro de 2023, às 16:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

**2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.18. do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização”*, celebrado em 01 de novembro de 2021, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

**3. PRESENÇA:** Representantes **(i)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; **(ii)** da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); **(iii)** da Emissora e **(iv)** da Plantas Vila Buarque S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.562.413/0001-72 (“Companhia” e “Devedora”).

**4. MESA:** Presidente: Letícia Viana Rufino; e secretária: Bárbara Fender Faustini.

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

**(i)** decretar ou não o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, em razão do descumprimento do prazo acordado na *Assembleia Geral de Titulares dos CRI*, realizada em 18 de março de 2022 (“3ª AGT 10/06/2022”) para envio do comprovante do respectivo protocolo de inscrição na JUCESP, referente ao 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que deveria ter ocorrido até o dia 30 de junho de 2022, porém, apenas foi cumprido em 02 de agosto de 2022;



- (ii) decretar ou não o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, em razão do descumprimento do prazo acordado na *Assembleia Geral de Titulares dos CRI*, realizada em 09 de setembro de 2022 (“4ª AGT 09/09/2022”), para que a arrecadação dos Recebíveis passasse a ocorrer na Conta do Patrimônio Separado, sendo concedido o prazo adicional até **18 de março de 2023**, para que a Devedora efetue o repasse dos valores atrasados na Conta do Patrimônio Separado;
- (iii) decretar ou não o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 2.3. do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 26 de abril de 2022 (“Contrato de Cessão Fiduciária”), para que a Devedora celebrasse os respectivos aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de descrever os novos Contratos de Locação e/ou de Contratos de Compra e Venda cujos Recebíveis serão objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (iv) decretar ou não o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, em razão da não comprovação da comunicação aos Locatários (“Notificações”), conforme previsto na cláusula 5.2. do Contrato de Cessão Fiduciária, caracterizando a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado nos termos previstos na alínea “(r)” da cláusula 9.1. das Debêntures;
- (v) decretar ou não o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, diante do envio intempestivo dos Relatórios de Acompanhamento de Obra dos Empreendimentos Alvos realizados pela empresa Fiscalizadora;
- (vi) a concessão ou não de *waiver* prévio à Devedora, para autorizar a redução do valor do capital social da SPE denominada MOGNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.618.462/0001-26 (“Mogno”), no importe de R\$ 2.768.669,00 (dois milhões, setecentos e sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta e nove reais), passando a ser considerado como valor atualizado do capital social da mencionada empresa o montante de **R\$ R\$3.131.331,00 (três milhões, cento e trinta e um mil, trezentos e trinta e um reais)**;
- (vii) a concessão ou não de *waiver* prévio à Devedora, para autorizar a redução do valor do capital social da SPE denominada BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.448.498/0001-22 (“Baobá”), no importe de R\$ 6.814.205,00 (seis milhões, oitocentos e quatorze mil, duzentos e cinco reais), passando a ser considerado como valor atualizado do capital social da mencionada empresa o montante de **R\$ 7.745.195,00 (sete milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, cento e noventa e cinco reais)**;
- (viii) a concessão ou não de *waiver* prévio à Devedora, para autorizar a redução do valor do capital social da SPE denominada ARAUCÁRIA DEVELOPMENT PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.318.674/0001-01 (“Araucária”), no importe de R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões) passando a ser considerado como valor atualizado do capital social da mencionada empresa o montante de **R\$ 153.000.000,00 (cento e cinquenta e três milhões)**;

**(ix)** autorizar ou não, a liberação mensal pela Securitizadora as Fiduciárias, dos valores dos impostos municipais, estaduais e/ou federais, devidos pelas Fiduciárias, sendo certo que a Securitizadora deverá considerar para devolução, exatamente os valores que serão informados via e-mail pela Devedora, até o 5 (cinco) Dias Útil que antecede a Data de Pagamento das Debêntures, sendo certo que a devolução ocorrerá até a Data de Pagamento das Debêntures e não caberá a Securitizadora, qualquer verificação quanto a consistência dos valores informados pela Devedora;

**(x)** Caso o item (ix) acima seja aprovado, autorizar a alteração das cláusulas 2.9.1.4.1 e 2.9.1.4.2 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a redação abaixo:

2.9.1.4.1. Destinação dos recursos oriundos da locação dos Imóveis: A Devedora fica desde já autorizada a locar as Unidades dos Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que a totalidade dos recursos líquidos decorrentes de tais locações serão objeto da Cessão Fiduciária e, portanto, destinados à Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária, e terão a sua destinação, em cada Data de Pagamento, seguindo a ordem de pagamento abaixo:

- a) Liberação dos valores dos impostos municipais, estaduais e federais, devidos pelas Fiduciárias, sendo certo que a Securitizadora deverá considerar para devolução, exatamente os valores que serão informados via e-mail pela Devedora, até o 5 (cinco) Dias Útil que antecede a Data de Pagamento das Debêntures, sendo certo que a devolução ocorrerá até a Data de Pagamento das Debêntures e não caberá a Securitizadora, qualquer verificação quanto a consistência dos valores informados pela Devedora;
- b) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais Despesas;
- c) Pagamento da Remuneração dos CRI 47ª Série, referente ao período transcorrido;
- d) Amortização Programada dos CRI 47ª Série;
- e) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido);
- f) Amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 47ª Série;
- g) Pagamento da Remuneração dos CRI 48ª Série, referente ao período transcorrido; e
- h) Amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das dos CRI 48ª Série."

2.9.1.4.2. Destinação dos recursos oriundos das vendas dos Imóveis: A Devedora fica desde já autorizada a comercializar os Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que a totalidade dos recursos líquidos de tais vendas serão destinados à Conta do Patrimônio Separado e terão a sua destinação, em cada Data de Pagamento, seguindo a ordem de pagamento abaixo:

- a) Liberação dos valores dos impostos municipais/estaduais e federais, devidos pelas das Fiduciárias, sendo certo que a Securitizadora deverá considerar para devolução, exatamente os valores que serão informados via e-mail pela Devedora, até o 5 (cinco) Dias Útil que antecede a Data de Pagamento das Debêntures, sendo certo que a devolução ocorrerá até a Data de



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

*Pagamento das Debêntures e não caberá a Securitizadora, qualquer verificação quanto a consistência dos valores informados pela Devedora;*

- b) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais Despesas;*
- c) Pagamento do Prêmio de Venda (conforme abaixo definido);*
- d) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 47ª Série, referente ao período transcorrido;*
- e) Amortização Programada dos CRI 47ª Série;*
- f) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;*
- g) Amortização extraordinária do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 47ª Série;*
- h) Pagamento da Remuneração dos CRI 48ª Série, referente ao período transcorrido; e*
- i) Amortização extraordinária do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 48ª Série.*

**(xi)** autorizar ou não, que a arrecadação dos Recebíveis, sejam destinadas pelas Fiduciantes nas contas abaixo indicadas ("Contas Arrecadadoras"), que integrarão o Patrimônio Separado da Emissão:

- a) a conta corrente nº 18534-1, agência nº 6327, no Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora, para arrecadação dos Recebíveis cedidos pela Mogno ("Conta Arrecadadora Mogno");
- b) a conta corrente nº 18525-9, agência nº 6327, no Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora, para arrecadação dos Recebíveis cedidos pela Baobá ("Conta Arrecadadora Baobá");
- c) a conta corrente nº 18520-0, agência nº 6327, no Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora, para arrecadação dos Recebíveis cedidos pela Araucária ("Conta Arrecadadora Araucária"); e
- d) a conta corrente nº 18531-7, agência nº 6327, no Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora, para arrecadação dos Recebíveis cedidos pela Cambuci ("Conta Arrecadadora Cambuci").

**(xii)** autorizar que os Relatórios de Acompanhamento do empreendimento Edifício Renata Sampaio sejam realizados exclusivamente pela empresa de monitoramento contratada, que também ficará encarregada do envio dos relatórios de acompanhamento de recebíveis de todos os empreendimentos;  
e

**(xiii)** autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, se aprovados, incluindo, mas não se limitando a confecção dos aditamentos aos documentos da operação.

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

- (i) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (i) da Ordem do dia, deliberaram pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, em virtude do envio intempestivo do comprovante de protocolo de inscrição na JUCESP, referente ao 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (ii) da Ordem do dia, aprovaram por não decretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, prorrogam o prazo até **18 de março de 2023**, para que a Devedora efetue o repasse dos valores atrasados na Conta do Patrimônio Separado;
- (iii) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (iii) da Ordem do dia, aprovaram por não decretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, e dispensaram a Devedora de celebrar os aditamentos referente aos meses de julho de 2022 e outubro de 2022, devendo, entretanto, a Devedora realizar o 1º (Primeiro) Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, contendo o histórico dos novos Recebíveis até o dia **18 de fevereiro de 2023**;
- (iv) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (iv) da Ordem do dia, aprovaram por não decretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, e concederam o prazo adicional até **18 de abril de 2023**, para que a Devedora comprove o envio das Notificações;
- (v) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (v) aprovaram pela não decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, diante do envio intempestivo dos Relatórios de Acompanhamento de Obra dos Empreendimentos Alvos realizados pela empresa Fiscalizadora;
- (vi) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (vi) da Ordem do dia, aprovaram a redução do capital social da Mogno;
- (vii) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (vii) da Ordem do dia, aprovaram a redução do capital social da Baobá;
- (viii) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (viii) da Ordem do dia, aprovaram a redução do capital social da Araucária;

**(ix)** os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (ix) da Ordem do dia, aprovaram a liberação mensal pela Securitizadora as Fiduciantes, dos valores dos impostos municipais, estaduais e/ou federais, devidos pelas Fiduciantes, sendo certo que a Securitizadora deverá considerar para devolução, exatamente os valores que serão informados via e-mail pela Devedora, até o 5 (cinco) Dias Útil que antecede a Data de Pagamento das Debêntures, sendo certo que a devolução ocorrerá até a Data de Pagamento das Debêntures e não caberá a Securitizadora, qualquer verificação quanto a consistência dos valores informados pela Devedora;

**(x)** os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (x) da ordem do dia, aprovaram a alteração das cláusulas 2.9.1.4.1 e 2.9.1.4.2 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a redação constante no referido item da ordem do dia;

**(xi)** os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (xi) da Ordem do Dia, aprovaram que a arrecadação dos Recebíveis seja destinada pelas Fiduciantes nas Contas Arrecadoras;

**(xii)** os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (xii) autorizaram que os Relatórios de Acompanhamento do empreendimento Edifício Renata Sampaio sejam realizados exclusivamente pela empresa de monitoramento contratada, que também ficará encarregada do envio dos relatórios de acompanhamento de recebíveis de todos os empreendimentos;

**(xiii)** os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (xiii) da ordem do dia autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação do item acima, incluindo, mas não se limitando a confecção dos aditamentos aos documentos da operação.

## **8. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

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

8.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM

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

8.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

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

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

8.6. 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.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023.

*[As assinaturas seguem na próxima página.]*

*[Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.]*

[Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 06 de fevereiro de 2023.]

**Mesa:**

---

**Letícia Viana Rufino**  
*Presidente*

---

**Bárbara Fender Faustinoni**  
*Secretária*

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/ME: 332.360.368-00

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/ME: 011.155.984-73

---

**PLANTAS VILA BUARQUE S.A.**

*Companhia*

Nome: Guil Blanche

Cargo: Diretor Presidente

CPF/ME: 010.020.971-85

Nome: Marcos Emanuel Zucker

Cargo: Diretor Presidente

CPF/ME: 288.756.658-00



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

*[Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 06 de fevereiro de 2023.]*

**LISTA DE PRESENÇA**

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