

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ N.º 04.200.649/0001-07
NIRE 35300546547

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 130ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 13 DE MARÇO DE 2026

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 13 de março de 2026, às 17h00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM n.º 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 (conforme definido abaixo) 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 130ª Emissão da Emissora (“Titulares dos CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 15.10.3 do *“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 130ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, Fundo de Investimento Imobiliário Atria Responsabilidade Limitada, Firma Participações Empresariais Limitada, HBF Investimentos Ltda., Gene Primes Empreendimentos e Participações Ltda., e Atenaia Consultoria de Negócios Ltda.”*, celebrado em 12 de fevereiro de 2026 (“Termo de Securitização”).
- 3. PRESENÇA:** Presentes os representantes: (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora.
- 4. MESA:** Presidente: Letícia Viana Rufino; e secretária: Gabriella Augusta Apro.
- 5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre a seguinte matéria:

 - (i) Aprovar a celebração de aditamento ao Contrato de AFI (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos do Anexo II da presente ata, em razão de exigências formuladas pelo Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus/AM, prenotação nº 159530, para reduzir o percentual identificado na descrição dos imóveis dados em garantia no referido instrumento. Fica consignado que, os Titulares de CRI aqui presentes manifestam a sua expressa

e inequívoca concordância e ciência de que os novos percentuais das frações ideais outorgadas em garantia pelos respectivos fiduciantes passarão a vigorar conforme abaixo previsto:

- (a) *Fração ideal de titularidade da Firma:* passará de 22,1818% para 3,06%;
- (b) *Fração ideal de titularidade da Gene Primes:* passará de 2,3864% para 0,33%; e
- (c) *Fração ideal de titularidade da Atenaia:* passará de 2,0454%, para 0,28%.

6. DELIBERAÇÕES: Examinada e debatida a matéria constante da Ordem do Dia:

- (i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do dia, a íntegra do item descritos na Ordem do dia, dispensando-se a necessidade de nova descrição do referido item.

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

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

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

7.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

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

7.4. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM 60.

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

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

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

São Paulo, 13 de março de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 130ª Emissão, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, realizada em 13 de março de 2026.)

Mesa:

Letícia Viana Rufino
Presidente

Gabriella Augusta Apro
Secretária

Companhia Província de Securitização

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/MF: 332.360.368-00

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF/MF: 090.766.477-63





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo I da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 130ª Emissão, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, realizada em 13 de março de 2026.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 130ª Emissão, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, realizada em 13 de março de 2026.)

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

CELEBRADO ENTRE

FIRMA PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LIMITADA
GENE PRIMES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ATENAIA CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTES

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

HBF INVESTIMENTOS LTDA.

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATRIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

NA QUALIDADE DE INTERVENIENTES

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



Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Firma Participações Empresariais Limitada, sociedade com sede na Rua Belo Horizonte, n.º 19, Sala 309, The Place Business, Adrianópolis, CEP 69.057-060, Manaus/AM, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 08.932.724/0001-85, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Ricardo Comte Telles de Souza Pinheiro**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de identidade RG nº 596.994 SSP/AM, inscrito no CPF sob o nº 345.691.542-04, residente e domiciliado na Rua Fortaleza nº 523, apto. 1900, Adrianópolis, CEP 69057-080, Manaus, AM, na qualidade de Fiduciante e Cedente (“**Firma**”);

Gene Primes Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade com sede na Rua Campos Bicudo, n.º 43, apt. 61, Jardim Europa, CEP 04.536-010, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.399.658/0001-92, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Marcelo Priolli dos Santos Fonseca**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 07.023.780-5 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 667.524.347-00, residente e domiciliado na Rua Campos Bicudo, nº 43, apartamento 61, Jardim Europa, CEP 04536-010, São Paulo/SP, na qualidade de Fiduciante e Cedente (“**Gene Primes**”);

Atenaia Consultoria de Negócios Ltda., sociedade, com sede na Rua José Linhares, n.º 55, apt. 101, Leblon, CEP 22.430-220, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.895.082/0001-78, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Renata Maria de Almeida Bastos Gomes**, brasileira, casada em regime de separação total de bens, publicitária, portadora da Cédula de identidade RG nº 05.225.935-5 expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 895.713.477-87, residente e domiciliada na Rua José Linhares, nº 55, apartamento 101, Leblon, CEP 22430-220, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de Fiduciante e Cedente (“**Atenaia**”);

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por **Leticia Viana Rufino**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 44.979.706-5 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 332.360.368-00, com escritório profissional na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo, SP, na qualidade de Fiduciária e Securitizadora (“**Província**”);

HBF Investimentos Ltda., sociedade com sede na Avenida Vitor Konder, n.º 124, LOT 637, LTM 7697, QDR 13, Barra da Tijuca, CEP 22.611-250, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.151.647/0001-64, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por **Paulo de Barros Stewart**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 05.985.202-0 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 801.451.597-87, com domicílio residencial na Avenida José Condé, n.º 80, Barra da Tijuca, CEP 22.641-030, Rio de Janeiro, RJ, na qualidade de interveniente e Cedente (“**HBF**”);

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 28.757.546/0001-00 (“**FII XP Malls**”), por sua administradora e titular fiduciária de seus bens, **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco 1, Sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Leonardo Sperle Fereira Lage**, brasileiro, casado, advogado, portador da OAB/RJ nº 166.881, inscrito no CPF/ME sob o nº 100.907.757-08, e **Marcos Wanderley Pereira**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.255.637-83, ambos com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de interveniente e Cedente; e



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Fundo de Investimento Imobiliário Atria Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 63.240.822/0001-60 (“**FII Atria**”), por sua administradora e titular fiduciária de seus bens, **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Renata Kelly Ribeiro**, brasileira, solteira, administradora, cédula de identidade nº 344778502, SSP e CPF nº 285.045.578-47 e **Rodrigo Natividade Cruz Ferrari**, brasileiro, casado, contador, cédula de identidade nº 346569177, SSP/SP e CPF nº 165.733.988-23, ambos com endereço comercial na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de interveniente e Cedente.

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 12 de fevereiro de 2026 entre as Partes (“**Contrato de AFI**”).

SEÇÃO III

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 12 de fevereiro de 2026, os Cedentes assumiram as obrigações estipuladas no Contrato de Cessão devidas em favor da Securitizadora, no contexto da Operação;

(B) Os Cedentes se obrigaram, entre outras obrigações, a celebrar o Contrato de AFI para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(C) Conforme deliberação aprovada em Assembleia Especial de Investidores, celebrada em 13 de março de 2026, as Partes desejam aditar o Contrato de AFI, em razão de exigências feitas pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, prenotação nº 159530; e

(D) 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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento Ao Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Imóvel Em Garantia E Outras Avenças (“**Aditamento**”).

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. **Objeto.** As Partes resolvem alterar o Anexo “Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia” do Contrato de AFI, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

Anexo

Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia

Matrícula	46.941.
Fração ideal	3,06% de titularidade da Firma; 0,33% de titularidade da Gene Primes; e





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

	0,28% de titularidade da Atenaia.
Registro de Imóveis	3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.
Endereço	Av. Coronel Teixeira, 5705 - Ponta Negra, Manaus/AM, 69037-000.
Proprietário	Firma Participações Empresariais Limitada , inscrito no CNPJ/MF sob n.º 08.932.724/0001-85; Gene Primes Empreendimentos e Participações Ltda. , inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.399.658/0001-92; e Atenaia Consultoria de Negócios Ltda. , inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.895.082/0001-78.
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula(s) nº 46.941.
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada	R\$ 8.872.720,00 (oito milhões, oitocentos e setenta e dois mil, setecentos e vinte reais) de titularidade da Firma; R\$ 954.560,00 (novecentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e sessenta reais) de titularidade da Gene Primes; e R\$ 818.160,00 (oitocentos e dezoito mil, cento e sessenta reais) de titularidade da Atenaia.
% Relação à Dívida	44,36% (fração ideal da Firma); 4,77% (fração ideal da Gene Primes); e 4,09% (fração ideal da Atenaia).
Título Aquisitivo	22,1818% de titularidade da Firma, sendo que (i) 13,1818% foi adquirida através da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 19º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo/SP, em 13 de agosto de 2025, às fls. 281/290, do Livro 5.118, devidamente registrada sob o R-27 da matrícula nº 46.941 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM e (ii) 9% foi adquirida através da Ata Retificativa de 12/08/2025, lavrada no 19º Tabelionato de Notas de Pinheiros, São Paulo/SP, às fls. 271/272, o Livro nº 5.118 e Escritura Pública de Venda e Compra de 12 de agosto de 2025, lavrada no 19º Tabelionato de Notas de Pinheiros, São Paulo/SP, às fls. 261/269, do Livro nº 5.118, devidamente registrada sob o R-28, retificada sob a AV-29, ambos da citada matrícula. 2,3864% de titularidade da Gene Primes, foi adquirida através da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 19º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo/SP, em 13 de agosto de 2025, às fls. 281/290, do Livro 5.118, devidamente registrada sob o R-27 da citada matrícula. 2,0454% de titularidade da Atenaia, foi adquirida através do Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 19º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo/SP, em 13





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

	de agosto de 2025, às fls. 281/290, do Livro 5.118, devidamente registrada sob o R-27 da citada matrícula.
--	--

CLÁUSULA SEGUNDA
RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato de AFI que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento e refletidas na versão consolidada constante no Anexo Único, permanecendo inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no âmbito do Contrato de AFI, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado.

2.2. Consolidação. As Partes, neste ato, declaram que os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Lastro ora pactuadas serão consolidadas e passarão a vigorar nos termos do Anexo Único.

CLÁUSULA TERCEIRA
ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do 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 firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 13 de março de 2026.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(página de assinaturas e anexos a seguir)



Firma Participações Empresariais Limitada.

Nome: Ricardo Comte Telles de Souza Pinheiro

Cargo: Sócio Administrador

CPF n.º: 345.691.542-04

E-mail: r.pinheiro@firmapart.com.br

Gene Primes Empreendimentos e Participações Ltda.

Nome: Marcelo Priolli dos Santos Fonseca

Cargo: Sócio Administrador

CPF n.º: 667.524.347-00

E-mail: Mpriolli@me.com

Atenaia Consultoria de Negócios Ltda.

Nome: Renata Maria de Almeida Bastos Gomes

Cargo: Sócia Administrador

CPF n.º: 895.713.477-87

E-mail: Catalena.par@gmail.com

Companhia Província de Securitização

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF n.º: 332.360.368-00

E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

HBF Investimentos Ltda.

Nome: Paulo de Barros Stewart



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Cargo: Sócio Administrador

CPF n.º: 801.451.597-87

E-mail: paulo.stewart@hbfsshopping.com.br



XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII

representado por XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Leonardo Sperle Ferreira Lage

Nome: Marcos Wanderley Pereira

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador

CPF n.º: 100.907.757-08

CPF n.º: 014.255.637-83

E-mail: leonardo.sperle@xpi.com.br

E-mail: marcos.wanderley@xpi.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário Atria Responsabilidade Limitada

representado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Nome: Renata Kelly Ribeiro

Nome: Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Cargo: Diretora

Cargo: Sócio

CPF n.º: 285.045.578-47

CPF n.º: 165.733.988-23

E-mail: Renata.Ribeiro@btgpactual.com

E-mail: Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com

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

CELEBRADO ENTRE

FIRMA PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LIMITADA
GENE PRIMES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ATENAIA CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTES

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

HBF INVESTIMENTOS LTDA.

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATRIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

NA QUALIDADE DE INTERVENIENTES



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

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

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Firma Participações Empresariais Limitada, sociedade com sede na Rua Belo Horizonte, n.º 19, Sala 309, The Place Business, Adrianópolis, CEP 69.057-060, Manaus/AM, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 08.932.724/0001-85, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Ricardo Comte Telles de Souza Pinheiro**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de identidade RG nº 596.994 SSP/AM, inscrito no CPF sob o nº 345.691.542-04, residente e domiciliado na Rua Fortaleza nº 523, apto. 1900, Adrianópolis, CEP 69057-080, Manaus, AM, na qualidade de Fiduciante e Cedente ("**Firma**");

Gene Primes Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade com sede na Rua Campos Bicudo, n.º 43, apt. 61, Jardim Europa, CEP 04.536-010, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.399.658/0001-92, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Marcelo Priolli dos Santos Fonseca**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 07.023.780-5 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 667.524.347-00, residente e domiciliado na Rua Campos Bicudo, nº 43, apartamento 61, Jardim Europa, CEP 04536-010, São Paulo/SP, na qualidade de Fiduciante e Cedente ("**Gene Primes**");

Atenaia Consultoria de Negócios Ltda., sociedade, com sede na Rua José Linhares, n.º 55, apt. 101, Leblon, CEP 22.430-220, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.895.082/0001-78, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Renata Maria de Almeida Bastos Gomes**, brasileira, casada em regime de separação total de bens, publicitária, portadora da Cédula de identidade RG nº 05.225.935-5 expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 895.713.477-87, residente e domiciliada na Rua José Linhares, nº 55, apartamento 101, Leblon, CEP 22430-220, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de Fiduciante e Cedente ("**Atenaia**");

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por **Leticia Viana Rufino**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 44.979.706-5 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 332.360.368-00, com escritório profissional na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo, SP, na qualidade de Fiduciária e Securitizadora ("**Província**");

HBF Investimentos Ltda., sociedade com sede na Avenida Vitor Konder, n.º 124, LOT 637, LTM 7697, QDR 13, Barra da Tijuca, CEP 22.611-250, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.151.647/0001-64, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por **Paulo de Barros Stewart**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 05.985.202-0 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 801.451.597-87, com domicílio residencial na Avenida José Condé, n.º 80, Barra da Tijuca, CEP 22.641-030, Rio de Janeiro, RJ, na qualidade de interveniente e Cedente ("**HBF**");

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 28.757.546/0001-00 ("**FII XP Malls**"), por sua administradora e titular fiduciária de seus bens, **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco 1, Sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Leonardo Sperle Ferreira Lage**, brasileiro, casado, advogado, portador da OAB/RJ nº 166.881, inscrito no CPF/ME sob o nº 100.907.757-08, e **Marcos Wanderley Pereira**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.255.637-83, ambos com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de interveniente e Cedente; e





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Fundo de Investimento Imobiliário Atria Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 63.240.822/0001-60 (**"FII Atria"**), por sua administradora e titular fiduciária de seus bens, **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seus atos societários, por **Renata Kelly Ribeiro**, brasileira, solteira, administradora, cédula de identidade nº 344778502, SSP e CPF nº 285.045.578-47 e **Rodrigo Natividade Cruz Ferrari**, brasileiro, casado, contador, cédula de identidade nº 346569177, SSP/SP e CPF nº 165.733.988-23, ambos com endereço comercial na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de interveniente e Cedente.

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

2. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"AFI"	A presente Garantia.
"Agente Fiduciário"	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.
"Aluguel (Garantia)"	Os aluguéis mensais a serem pagos pelos Locatários ao Condomínio (e/ou aos Cedentes), como remuneração desta, em decorrência da locação da(s) Unidades Comerciais, conforme determinado nos Contratos de Locação (Garantia).
"Aluguel (Lastro)"	Os aluguéis mensais a serem pagos pelos Locatários ao Condomínio (e/ou aos Cedentes), como remuneração desta, em decorrência da locação da(s) Unidades Comerciais, conforme determinado nos Contratos de Locação (Lastro).
"Aluguel"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Aluguel (Garantia); e (ii) Aluguel (Lastro).
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Cedentes":	São, quando mencionados em conjunto: (i) FII XP Malls; (ii) FII Atria; (iii) Firma; (iv) HBFI;





PROVINCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

	(v) Gene Primes; e (vi) Atenaia.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “130EPROVINCIA” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Contrato de Cessão como “Conta Centralizadora”.
“Contrato de Cessão”	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pelos Cedentes, na qualidade de cedentes, pela Securitizadora, na qualidade de cessionária, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Contratos de Locação (Lastro)”	São os instrumentos de locação, celebrados entre o Condomínio (e/ou os Cedentes) e os Locatários, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação de Unidades Comerciais, do qual são oriundos os Créditos Imobiliários. Os Contratos de Locação (Lastro) estão devidamente descritos e caracterizados no Anexo “ <u>Descrição dos Créditos Imobiliários</u> ” do Contrato de Cessão.
“Contratos de Locação (Garantias)”	São os instrumentos de locação, celebrados entre Condomínio (e/ou os Cedentes) e os Locatários, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação de Unidades Comerciais, do qual são oriundos os Direitos Creditórios. Os Contratos de Locação (Garantias) estão devidamente descritos e caracterizados no Contrato de CF (conforme definido no Contrato de Cessão).
“Contratos de Locação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contratos de Locação (Garantia); e (ii) Contratos de Locação (Lastro).
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	As obrigações assumidas pelos Locatários nos termos dos Contratos de Locação (Lastro), incluindo, entre outras obrigações, a de pagar aos Cedentes a totalidade dos valores de Aluguel (Lastro) previstos no referido instrumento e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários, em decorrência da locação das Unidades Comerciais, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados aos Cedentes em razão de sua titularidade sobre as Unidades Comerciais, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no Contrato de Locação (Lastro). Os Créditos Imobiliários estão





PROVÍNCIA

COMPANHIA SECURITIZADORA

	<i>devidamente descritos e caracterizados no Anexo “<u>Descrição dos Créditos Imobiliários</u>” do Contrato de Cessão.</i>
“CRI”	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 130ª Emissão, de Série Única, da Securitizadora.</i>
“CVM”	<i>A Comissão de Valores Mobiliários.</i>
“Data Prevista para o Primeiro Leilão Público”	<i>A data correspondente ao prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária.</i>
“Decreto 10.278”	<i>O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.</i>
“Demanda”	<i>A existência e/ou apresentação de qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, decisão, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante ou por qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, seja por parte dos Cedentes, de Garantidor(es) e/ou de qualquer terceiro, que afete ou possa afetar, direta ou indiretamente, as obrigações, os bens e/ou os direitos estipulados neste instrumento.</i>
“Dia(s) Útil(eis)”	<i>Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</i>
“Direitos Creditórios (Locação)”	<i>As obrigações assumidas pelos Locatários nos termos dos Contratos de Locação (Garantia), incluindo, entre outras obrigações, a de pagar aos Cedentes a totalidade dos valores de Aluguel (Garantia) previstos no referido instrumento e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários, em decorrência da locação das Unidades Comerciais, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados aos Cedentes em razão de sua titularidade sobre as Unidades Comerciais, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no Contrato de Locação (Garantia). Os Direitos Creditórios estão devidamente descritos e caracterizados no Contrato de CF.</i>
“Direitos Creditórios (Sobejo AFI)”	<i>O sobejo de eventual excussão da alienação fiduciária da fração ideal do Imóvel Garantia, sob a qual, foi constituída a alienação fiduciária de imóvel como garantia das obrigações estipuladas no Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da HBF Investimentos Ltda., o qual é lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 110ª emissão, de classe única, em série única, da Securitizadora, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças.</i>





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

“Direitos Creditórios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) <i>Direitos Creditórios (Locação); e</i> (ii) <i>Direitos Creditórios (Sobejo AFI).</i>
“Documentos da Oferta”	São, quando mencionados em conjunto: (i) <i>Anúncio de Início;</i> (ii) <i>Anúncio de Encerramento;</i> (iii) <i>Sumário de Securitização; e</i> <i>Quaisquer documentos celebrados no âmbito da oferta dos CRI, conforme exigidos pela CVM e pela regulamentação aplicável.</i>
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) <i>Atos Societários (conforme definidos no Contrato de Cessão);</i> (ii) <i>Contrato de Cessão;</i> (iii) <i>Contratos de Locação;</i> (iv) <i>Contratos de Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão);</i> (v) <i>Escritura de Emissão de CCI;</i> (vi) <i>Termo de Securitização;</i> (vii) <i>Boletins de subscrição dos CRI;</i> (viii) <i>Compromisso(s) de investimento, caso venha(m) a ser celebrado(s), nos termos do parágrafo 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60; e</i> (ix) <i>Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</i> <i>Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.</i>
“Empreendimento”, “Imóvel” ou “Shopping Ponta Negra”	<i>O “Shopping Ponta Negra”, averbado sob a Av.01 da matrícula n.º 46.941 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, AM, do imóvel localizado na Avenida Coronel Teixeira, n.º 5705, Ponta Negra, CEP 69.037-000, Manaus, AM.</i>
“Encargos Moratórios”	<i>São, os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da remuneração dos CRI:</i> (i) <i>Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e</i> (ii) <i>Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.</i>
“Fiduciária” ou “Securitizadora”	A Província.
“Fiduciantes”	São, quando mencionados em conjunto:





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

	(i) Firma; (ii) HBFI; (iii) Gene Primes; e (iv) Atenaia.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo a presente Garantia. As Garantias estão devidamente identificadas no Contrato de Cessão.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo os Fiduciários. Os Garantidores estão devidamente identificados no Contrato de Cessão.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da presente Garantia, conforme identificado(s) no <u>“Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”</u> .
“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“Lei 14.063”	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Locatários”	É cada pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Locação. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF e no Anexo <u>“Descrição dos Créditos Imobiliários Cedidos”</u> , do Contrato de Cessão.
“Leilão(ões) Público(s)”	O leilão público para alienação do(s) Imóvel(is) Garantia a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária.
“Mora”	A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da <u>“Cláusula – Mora”</u> .
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Oficial de Registro de Imóveis”	O 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus, AM.
“Obrigações Garantidas”	quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Locatários por força dos Contratos de Locação (Lastro), durante a Operação e no limite do valor das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI,





	<i>o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como o pagamento do Valor de Compra na ocorrência de qualquer evento de Compra Compulsória, nos termos deste instrumento;</i> (ii) <i>Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Cedentes e pelos Garantidores nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários (observada a limitação disposta no item (i) acima), de multas e juros de mora, bem como o pagamento do Valor de Compra na ocorrência de qualquer evento de Compra Compulsória, nos termos deste instrumento;</i> (iii) <i>Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</i> (iv) <i>Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais razoáveis necessários à salvaguarda de seus direitos, observado o disposto neste instrumento;</i> (v) <i>Qualquer outro montante devido pelos Cedentes e/ou pelos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação;</i> (vi) <i>Qualquer custo ou quaisquer Despesas da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das CCI e dos CRI;</i> (vii) <i>Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários; e</i> (viii) <i>Os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação.</i> <i>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo os Cedentes e/ou qualquer dos Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</i>
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<i>É, para os fins deste instrumento:</i> (i) <i>Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos;</i> (ii) <i>Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</i> (iii) <i>Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de</i>



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

	<i>jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</i>
“Operação”	<i>A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a cessão dos Créditos Imobiliários, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.</i>
“Parte”	<i>Cada signatário deste instrumento.</i>
“Representantes”	<i>As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.</i>
“Resolução CVM 17”	<i>A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.</i>
“Termo de Securitização”	<i>O Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 130ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, Fundo de Investimento Imobiliário Atria Responsabilidade Limitada, Firma Participações Empresariais Limitada, HBF Investimentos Ltda., Gene Primes Empreendimentos e Participações Ltda., e Atenaia Consultoria de Negócios Ltda., celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.</i>
“Titulares dos CRI”	<i>Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, nos termos do Termo de Securitização.</i>
“Unidades Comerciais”	<i>São as unidades comerciais, pertencentes ao Shopping Ponta Negra, objeto dos Contratos de Locação.</i>
“Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público”	<i>Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda do conjunto de despesas indicadas na “Cláusula – Conceitos”.</i>

3. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) *Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;*
- (ii) *Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;*
- (iii) *O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- (iv) *O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este) de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;*
- (v) *Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;*
- (vi) *Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;*
- (vii) *As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;*
- (viii) *Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos Capítulos, Cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou Anexos deste instrumento;*
- (ix) *Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo ou Cláusula englobam todos as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e/ou alíneas do respectivo Capítulo e/ou Cláusula;*
- (x) *Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;*
- (xi) *Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;*
- (xii) *Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;*
- (xiii) *Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;*
- (xiv) *Referências a disposições legais, normativas e/ou regulatórios serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas;*
- (xv) *Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- (xvi) *As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas de acordo com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e*
- (xvii) *Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos deste instrumento e os termos de um outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.*

Seção

Considerações Preliminares

- (A) *Os Cedentes assumiram as obrigações estipuladas no Contrato de Cessão devidas em favor da Securitizadora, no contexto da Operação;*
- (B) *Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, incluindo a presente Garantia; e*
- (C) *A Securitizadora emitirá as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e, posteriormente, vinculará as CCI aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.*

Resolvem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições.

Seção

Capítulos e Cláusulas

Capítulo

Objeto

1.1. Objeto. *Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes, neste ato, alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária) a propriedade resolúvel e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme identificados no Anexo “Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade, nos termos da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.*

1.1.1. *Em razão da constituição da presente Garantia, os Fiduciantes cedem e transferem à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.*

1.1.2. *Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do(s) Imóvel(is) Garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.*

1.1.3. *A constituição da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia, opera-se, entre as Partes, com o registro desta Garantia na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas ou até a liberação do gravame que recai sobre determinado Imóvel Garantia, mediante a comprovada prenotação do correspondente termo*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

de liberação da garantia e averbação do cancelamento desta AFI na matrícula do respectivo Imóvel Garantia perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da Cláusula “Liberação da AFI”.

1.2. Compensação dos Fiduciários. Não será devida qualquer compensação pecuniária aos Fiduciários em razão da presente Garantia.

1.3. Suficiência da Garantia. Para os fins do disposto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM 17, na presente data, foi atribuído ao(s) Imóvel(is) Garantia, sem qualquer atualização monetária, o respectivo valor estipulado no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, que foi baseado no critério identificado na “Cláusula – Valor de Venda”.

1.3.1. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima está descrito no presente instrumento como referência para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da resolução mencionada acima e, sob nenhuma hipótese, as Partes terão a obrigação de considerar esse valor para quaisquer outros fins, incluindo, mas não se limitando a, excussão da presente Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis.

1.3.2. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário ou a Fiduciária poderá, às expensas dos Fiduciários, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar os bens e direitos objeto da presente Garantia, a qualquer momento, sem exigência de realização de assembleia geral de Titulares dos CRI.

1.4. Exoneração Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Garantia ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da quitação integral das Obrigações Garantidas.

Capítulo

Características das Obrigações Garantidas

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) Valor Total dos Créditos Imobiliários: R\$ 47.860.526,63 (quarenta e sete milhões, oitocentos e sessenta mil, quinhentos e vinte e seis reais e sessenta e três centavos), na data de celebração do Contrato de Cessão, sendo distribuída entre os Cedentes de acordo com a seguinte proporção:

- (a) FII XP Malls: 22,01% (vinte e dois inteiros e um centésimo por cento);
- (b) FII Atria: 39,99% (trinta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento);
- (c) Firma: 22,1818% (vinte e dois inteiros, cento e oitenta e um milésimos e oito décimos de milésimo por cento);
- (d) HBFI: 11,3864% (onze inteiros, trezentos e oitenta e seis milésimos e quatro décimos de milésimo por cento);
- (e) Gene Primes: 2,3864% (dois inteiros, trezentos e oitenta e seis milésimos e quatro décimos de milésimo por cento); e





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- (f) *Atenaia: 2,0454% (dois inteiros, quarenta e cinco milésimos e quatro décimos de milésimo por cento).*
- (ii) *Atualização Monetária das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas serão atualizadas monetariamente com base na variação do IGPM/FGV, conforme os Contratos de Locação;*
- (iii) *Encargos Moratórios das Obrigações Garantidas: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito;*
- (iv) *Periodicidade do Pagamento das Obrigações Garantidas: conforme o cronograma constante dos anexos dos Contratos de Locação;*
- (v) *Prazo das Obrigações Garantidas: 3.660 (três mil, seiscentos e sessenta) dias, a contar da data de emissão dos CRI, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização;*
- (vi) *Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: a última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos constante do anexo do Termo de Securitização; e*
- (vii) *Local de Pagamento: exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.*

2.1.1. *Sem prejuízo do disposto acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.*

Capítulo

Características da Garantia

- 3.1. Propriedade. A propriedade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia foi havida pelos Fiduciantes por meio do(s) título(s) aquisitivo(s) indicado(s) no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”.
- 3.2. Manutenção do(s) Imóvel(is) Garantia. Os Fiduciantes se obrigam a manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante os Fiduciantes estejam, desde já, autorizadas a executar obras de construção no(s) Imóvel(is) Garantia, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer tempo.
- 3.3. Posse do(s) Imóvel(is) Garantia. A posse direta de que ficam investidos os Fiduciantes se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se os Fiduciantes a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(is) Garantia, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos, incluindo, mas não apenas, condominiais e qualquer forma de prêmio que incidam ou venham a incidir sobre ele(s) ou que sejam inerentes à presente Garantia.
- 3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de existência e/ou solução de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia.



- 3.4.1. *Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.*
- 3.5. *Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, ainda que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.*
- 3.6. *Utilização. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, os Fiduciantes poderão utilizar livremente o(s) Imóvel(is) Garantia, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes de sua má utilização do(s) Imóvel(is) Garantia.*
- 3.7. *Comercialização. As Partes concordam que qualquer alienação ou oneração do(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos da lei, do Contrato de Cessão e deste instrumento.*
- 3.8. *Liberação. A liberação da presente Garantia sobre o(s) Imóvel(is) Garantia somente será realizada com a quitação das Obrigações Garantidas ou com a celebração, pela Fiduciária, de termo de liberação, nos moldes do “Anexo – Modelo de Termo de Liberação”, sendo que todos os custos envolvidos com eventual liberação de Garantia serão de responsabilidade exclusiva dos Fiduciantes.*
- 3.9. *Desapropriação. Em caso de desapropriação total ou parcial, do(s) Imóvel(is) Garantia, a Fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização paga pelo poder expropriante, a qual deverá ser depositada integralmente na Conta Centralizadora e utilizada, pela Fiduciária, de acordo com a Cascata de Pagamentos (conforme definida no Contrato de Cessão).*

Capítulo

Inadimplemento

- 4.1. *Mora. A Mora de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos respectivos encargos moratórios aplicáveis e demais penalidades previstas no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.*
- 4.2. *Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 15 (quinze) dias a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto na “Cláusula – Procedimento de Intimação” e na “Cláusula – Purgação da Mora”, iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia por meio da intimação dos respectivos fiduciantes, nos termos do referido artigo.*
- 4.3. *Intimação. Os Fiduciantes serão intimados para purgar a Mora no prazo legal aplicável, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui as obrigações de principal, de remuneração, de encargos moratórios, de multas, de penalidades, e dos demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e as despesas de intimação, conforme aplicáveis.*
- 4.4. *Pluralidade de Imóveis. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.*

4.5. Ausência de Exoneração. O simples pagamento do valor de principal das Obrigações Garantidas, sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará os Fiduciantes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

- (i) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;
- (ii) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do(s) Imóvel(is) Garantia, ou do domicílio de quem defendê-la ou pelos Correios, com aviso de recebimento a ser firmado pelos Representantes dos Fiduciantes, ou por quem deva receber a intimação, sendo certo, ainda que a intimação também poderá ser feita pelos meios eletrônicos disponíveis, como por exemplo, e-mails, ou aplicativos de comunicação eletrônica usuais;
- (iii) Quando, por duas vezes, o Oficial Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os Representantes dos Fiduciantes em suas sedes sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário os Fiduciantes que se encontrar no local das sedes ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local das sedes indicadas pelos Fiduciantes, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
- (iv) Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
- (v) Quando os Fiduciantes, seu Representante ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da Mora da última publicação do edital;
- (vi) Nos termos da Lei 9.514, considera-se local inacessível aquele em que qualquer Representante legal, procurador ou funcionário do Fiduciante responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação, ou aquele em que não haja qualquer aquele em que qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciária responsável pelo recebimento de intimação;
- (vii) É responsabilidade dos Fiduciantes informar à Securitizadora sobre a alteração de seu domicílio; e
- (viii) Presume-se que os Fiduciantes se encontram em lugar ignorado quando não for encontrados no local do Imóvel(is) Garantia, nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de os Fiduciantes terem fornecido contato eletrônico, é imprescindível o envio



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

4.7. Purgação da Mora. Purgada a Mora perante o Oficial Registro de Imóveis competente, a presente Garantia se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também aos Fiduciantes o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.7.1. O não pagamento, pelos Fiduciantes, de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da “Cláusula – Procedimento de Intimação”, bastará para a configuração da não purgação da Mora.

4.7.2. Decorrido o prazo de que trata a “Cláusula – Intimação”, sem a purgação da Mora, o Oficial Registro de Imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão intervivos e, se for o caso, do laudêmio.

4.7.3. A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Oficial Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei. 9.514.

4.7.4. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado aos Fiduciantes o direito de pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalidar-se-á o presente instrumento.

4.7.5. Os direitos reais de garantia ou condições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição dos Fiduciantes não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Securitizadora e a venda do(s) Imóvel(is) Garantia para realização da garantia, sendo certo que os titulares dos direitos reais de garantia ou condições sub-rogam-se no direito dos Fiduciantes à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.8. Leilão. Uma vez consolidada a propriedade plena do(s) Imóvel(is) Garantia em nome da Fiduciária, observado o disposto na “Cláusula – Reintegração de Posse”, esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, com observância dos procedimentos previstos nesta Garantia e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

- (i) A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;
- (ii) O primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;
- (iii) A propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na “Cláusula – Valor de Venda”. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público;
- (iv) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado aos Fiduciantes o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) Garantia por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º-B do





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

artigo 27, da Lei 9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos Fiduciantes o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive custos e emolumentos;

- (v) *O Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, no jornal de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia, no local da realização do leilão e em site especializados da internet de escolha da Fiduciária. Os Fiduciantes serão comunicados por simples correspondência endereçada ao endereço constante da “Cláusula – Comunicações”, ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público;*
- (vi) *O Leilão Público poderá ser realizado por meio eletrônico; e*
- (vii) *A Fiduciária, já como titular pleno da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do(s) Imóvel(is) Garantia ao licitante vencedor.*

4.9. Conceitos. *Para fins do Leilão Público, as Partes adotam os seguintes conceitos:*

- (i) *O Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na “Cláusula – Valor de Venda”, aí incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;*
- (ii) *O valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:*
 - (a) *Valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas, de forma pro rata die, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;*
 - (b) *Despesas de água, luz, gás e condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;*
 - (c) *Prêmios de seguro, IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;*
 - (d) *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 aos Fiduciantes;*
 - (e) *Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;*
 - (f) *Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- (g) *A soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão;*
- (h) *Custeio da elaboração do novo laudo de avaliação, conforme previsto na “Cláusula – Valor de Venda” e seguintes, abaixo; e*
- (i) *Despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária.*

4.10. Segundo Leilão. *Se o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público for inferior ao respectivo Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária entregará aos respectivos Fiduciantes a importância que sobrar.*

4.11. Procedimento do Segundo Leilão. *No segundo Leilão Público, observado o disposto na “Cláusula – Leilão”:*

- (i) *Será aceito o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na “Cláusula – Conceitos”, acima, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor de Venda do(s) Imóvel(is), hipóteses em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará aos respectivos Fiduciantes a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado; e*
- (ii) *Deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao(s) Imóvel(is) Garantia, desde que tal lance seja inferior à metade do Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Segundo Leilão Público, conforme descritas na “Cláusula – Conceitos”, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia;*
 - (a) *Consolidada a posse e a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, esta, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará aos Fiduciantes termo de quitação, limitado ao Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, em caso de leilões negativos, e observado o disposto a seguir.*

4.11.1. *Se o produto do Leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes continuará(ão) obrigado(s) pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei 9.514.*

4.11.2. *Caso tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, deverá ser emitido pela Fiduciária, em até 30 (trinta) dias corridos, o termo de liberação da garantia para o endereço eletrônico ou de correspondência dos Fiduciantes, nos moldes do Anexo “Modelo de Termo de Liberação”, após o recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI expedido pelo Agente Fiduciário, nos moldes previstos no Termo de Securitização.*

4.11.3. *O não fornecimento do termo de liberação no prazo previsto acima acarretará multa à Securitizadora equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor das Obrigações Garantidas, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.*

4.12. Reintegração de Posse. *Na hipótese de inadimplência das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a*





restituição da posse do(s) Imóvel(is) Garantia no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se os Fiduciantes cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais despesas previstas nesta Garantia.

4.12.1. Arrematado o(s) Imóvel(s) Garantia ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação dos Fiduciantes, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

4.13. Taxa de Ocupação. Sem prejuízo do previsto acima, os Fiduciantes pagarão à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, caso os Fiduciantes não promovam a plena desocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitados na posse do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme artigo 37-A da Lei 9.514.

4.13.1. Os Fiduciantes reconhecem e aceitam que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do(s) Imóvel(is) Garantia, após o descumprimento das Obrigações Garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa dos respectivos Fiduciantes que seria caracterizado com o uso gratuito e ilegítimo do(s) Imóvel(is) Garantia.

4.14. Valor de Venda. As Partes convencionam que o Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, para fins de Leilão, nesta data, é aquele constante no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, o qual foi determinado com base no valor de venda forçada do imóvel, estimado conforme cap rate da última negociação do ativo.

4.14.1. Caso o Valor de Venda seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público.

4.14.2. As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na “Cláusula – Leilão” venham a ocorrer, a Fiduciária solicitará, mediante notificação a ser encaminhada aos Fiduciantes, em até 5 (cinco) dias, contados da data de não purgação prevista na “Cláusula – Purgação da Mora”, a contratação, às expensas dos Fiduciantes, de um laudo de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia, com intuito de atualizar o Valor de Venda, o qual substituirá o valor previsto na “Cláusula – Valor de Venda”, bem como o disposto no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, para fins de excussão da presente Garantia. Em caso do descumprimento do aqui disposto, a Fiduciária poderá, se assim desejar, realizar a contratação da empresa especializada às expensas do Fiduciante, e o respectivo laudo emitido será considerado válido para os fins aqui previstos.

4.14.3. As Partes desde já acordam que eventuais questionamentos, suscitados por qualquer uma delas, a respeito do valor de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia não implicarão em sanções ou penalidades à Fiduciária.

4.15. Legislação. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos neste Capítulo estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto aqui estabelecido.

Capítulo **Pluralidade de Garantias**

5.1. Ordem de Excussão/Execução de Garantias. Tendo em vista que a Operação conta com mais de uma Garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas Garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado o disposto a esse respeito nos respectivos Documentos da Operação, sendo que a execução de uma Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantias, real ou pessoal, quantas vezes forem necessárias para o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

5.1.1. Havendo constituição de garantia sobre 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida representada pelas Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

5.1.2. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá à Securitizadora a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

5.1.3. A cada leilão, a Securitizadora promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará aos Fiduciários, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.

5.1.4. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, a Securitizadora recolherá o imposto sobre transmissão intervivos e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514.

5.1.5. Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, a Securitizadora entregará aos Fiduciários o termo de liberação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

5.2. Mandato. Sem prejuízo das obrigações dos Fiduciários previstas neste instrumento, os Fiduciários, neste ato, outorgam em favor da Fiduciária mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do instrumento na matrícula do(s) Imóvel(is) Garantia e cumprir todas as exigências feitas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis nos termos da procuração constante do Anexo “Modelo de Procuração”.

5.2.1. Os Fiduciários se obrigam, ainda, a formalizar a procuração disposta acima, nesta data, bem como entregar à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da presente data, a procuração perfeitamente formalizada nos moldes do Anexo “Modelo de Procuração”, bem como se obrigam a manter a procuração aqui mencionada válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

Capítulo **Despesas**

6.1. Despesas. Observado o disposto no Contrato de Cessão, os Fiduciantes respondem exclusivamente por todas as despesas decorrentes da presente Garantia, inclusive aquelas relativas a:

- (i) 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 se lhe seguirem;
- (ii) Todo e qualquer emolumento e custos cartoriais e/ou de Junta Comercial;
- (iii) Custos de eventuais verificações e/ou auditorias previstas nos Documentos da Operação, se aplicável; e
- (iv) Quitações fiscais, de débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e de qualquer tributo devido; necessárias para a constituição e/ou manutenção da presente Garantia.

6.2. Reembolso de Despesas. Os Fiduciantes devem reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes de e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, eventualmente adiantada pela Securitizadora, observadas as regras, prazos e procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão para tanto.

6.2.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora aos Fiduciantes, nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas no Contrato de Cessão.

6.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

6.2.3. Na hipótese de eventual inadimplência dos Fiduciantes, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso estipulados nos Documentos da Operação.

6.3. Tributos das Despesas. As despesas pagas diretamente pelos Cedentes, ou, ainda, por estas reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data do respectivo pagamento.

Capítulo **Obrigações Adicionais**

7.1. Obrigações Adicionais dos Fiduciantes. Além das demais obrigações previstas neste instrumento, os Fiduciantes, devem, de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter todas as autorizações necessárias à constituição da Garantia objeto deste instrumento e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

- (ii) *Manter, assegurar, preservar e defender todos os bens e direitos constituídos nos termos deste instrumento, inclusive contra quaisquer ações, medidas ou reivindicações de quaisquer terceiros;*
- (iii) *De tempos em tempos, às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente necessários e solicitados pela Fiduciária para o aperfeiçoamento, manutenção, ou proteção da presente Garantia, ou para permitir sua realização, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade, suficiência e força probatória do presente instrumento, conforme aplicável;*
- (iv) *Não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar os bens e direitos objeto do presente instrumento (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer Ônus, gravame ou direito real de garantia, estando vedada, inclusive, a celebração de instrumentos de alienação fiduciária da propriedade superveniente do(s) Imóvel(is) Garantia, sem expressa autorização dos Titulares dos CRI;*
- (v) *Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento;*
- (vi) *Assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;*
- (vii) *Comunicar a Fiduciária e o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, a respeito de qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, esbulho, sinistro que comprometa o uso do(s) Imóvel(is) Garantia, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que afete ou possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da Garantia constituída nos termos deste instrumento, e/ou das obrigações aqui assumidas pelo Fiduciante;*
- (viii) *Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos necessários à constituição, à manutenção e ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos decorrentes deste instrumento, bem como aqueles necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;*
- (ix) *Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis;*
- (x) *Dar ciência, por escrito, aos seus administradores, dos termos e condições das Obrigações Garantidas e deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;*
- (xi) *Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento, observados os prazos de cura*



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

aplicáveis; que possa anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar de forma adversa e relevante qualquer dos direitos da Fiduciária;

- (xii) *Constatando-se a existência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarrete ou possa acarretar a deterioração do objeto da presente Garantia e/ou os direitos delas decorrentes, os Fiduciantes se obrigam a apresentar à Fiduciária, para fins de reforço ou complemento, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da sua ocorrência, os quais deverão ser aprovados em assembleia geral de Titulares dos CRI;*
- (xiii) *Prestar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e enviar os documentos razoáveis necessários à excussão e/ou ao acompanhamento da Garantia objeto deste instrumento;*
- (xiv) *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 comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para proteger o ativo objeto da presente Garantia, para garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas neste instrumento e para garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;*
- (xv) *Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os termos e condições deste instrumento, os bens e direitos objeto da presente Garantia e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelos Fiduciantes;*
- (xvi) *Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra dos bens e direitos objeto da presente Garantia, tais como, mas não se limitando àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;*
- (xvii) *Comunicar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta, caso surja qualquer Demanda em relação aos bens e direitos objeto da presente Garantia e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Garantia;*
- (xviii) *Nos casos em que a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, os Cedentes serão responsáveis por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que contratado pela Fiduciária, sendo as custas e despesas pagas diretamente pelos Cedentes, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito da andamento da Demanda; e*
- (xix) *Manter os seguros (conforme listados no Anexo “Seguros” do Contrato de Cessão) contratados, válidos e vigentes durante a Operação, indicando a Securitizadora como única beneficiária, de acordo com as regras estipuladas no Contrato de Cessão, incluindo o seguro patrimonial.*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

7.2. Obrigações Adicionais dos Fiduciantes e dos Cedentes sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, além das demais obrigações previstas neste instrumento, os Fiduciantes e os Cedentes devem, de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter a titularidade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ii) Manter a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;
- (iii) Manter o presente instrumento registrado no Oficial Registro de Imóveis competente;
- (iv) Manter a averbação da presente Garantia nas matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (v) Manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;
- (vi) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do(s) Imóvel(is) Garantia, tais como, mas não se limitando àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;
- (vii) Responsabilizar-se integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer reclamação ou questão ambiental, incluindo de questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is) Garantia;
- (viii) Apresentar à Securitizadora, para fins de reforço ou complemento em caso de uma Demanda envolvendo ou que possa afetar, ainda que indiretamente, o(s) Imóvel(is) Garantia, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da solicitação pela Securitizadora, os quais deverão ser submetidos para aprovação dos Titulares dos CRI;
- (ix) Entregar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (x) Permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes, contratados e/ou Representantes, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o(s) Imóvel(is) Garantia estiver(em) localizado(s), exceto no caso de ocorrência de um evento de recompra compulsória descrito no Contrato de Cessão, quando o acesso pela Fiduciária, seus agentes, contratados ou Representantes, ao(s) Imóvel(is) Garantia e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada; e
- (xi) Aceitar (e colaborar com) a realização de eventual auditoria ambiental do(s) Imóvel(is) Garantia solicitada pela Securitizadora, durante o prazo deste instrumento, o que somente será feito na ocorrência de qualquer evento causado pelos Fiduciantes ou por seus





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

subcontratados, que, por entendimento da Securitizadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental, e sempre de forma justificada.

Capítulo **Declarações**

8.1. **Declarações das Partes.** As Partes declaram, na presente data, **de forma individual e conforme aplicável,** que:

- (i) *É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;*
- (ii) *Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;*
- (iii) *Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;*
- (iv) *Os seus Representantes que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;*
- (v) *Dispõe 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;*
- (vi) *As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;*
- (vii) *Foi assessorada por assessores legais na discussão e elaboração do presente instrumento;*
- (viii) *É sujeito de direito sofisticado e tem experiência suficiente em contratos semelhantes a este (e outros relacionados) para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;*
- (ix) *Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;*
- (x) *Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;*
- (xi) *A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:*
 - (a) *Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;*
 - (b) *Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;*
 - (c) *Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- (d) *Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas controladora(s), controlada(s) e/ou afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;*
- (xii) *Não dependem economicamente de qualquer das Partes;*
- (xiii) *Não se encontra (e seus Representantes que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;*
- (xiv) *Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;*
- (xv) *Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, razoabilidade, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;*
- (xvi) *As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;*
- (xvii) *Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e*
- (xviii) *Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado de forma isolada.*

8.2. Declarações dos Fiduciantes e dos Cedentes. A(s) Fiduciante(es) e os Cedentes declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) *As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas, atuais e suficientes;*
- (ii) *Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;*
- (iii) *Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se e quando existentes), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;*
- (iv) *Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;*
- (v) *Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

- (vi) Não há qualquer Demanda que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, os bens ou os direitos estipulados neste instrumento;*
- (vii) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;*
- (viii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como fazer com que sócios, administradores, diretores, funcionários, membros de conselhos, prepostos e/ou representantes dos Cedentes e/ou de qualquer Garantidor, desde que atuando em nome e para benefício dos Cedentes e/ou de qualquer Garantidor, observem e cumpram), a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;*
- (ix) Fazer com que suas Controladoras, Controladas e em empresa sob Controle comum observem e cumpram (bem como que os sócios, administradores, diretores, funcionários, membros de conselhos, prepostos e/ou representantes de suas Controladoras, Controladas, e empresa sob Controle comum, desde que atuando em nome e para benefício de suas Controladoras, Controladas, e empresa sob Controle comum, observem e cumpram), a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro*
- (x) Envidar os melhores esforços para que suas Afiliadas observem e cumpram (bem como que os respectivos sócios, administradores, diretores, funcionários, membros de conselhos, prepostos e/ou representantes de suas Afiliadas, desde que atuando em nome e para benefício de suas Afiliadas, observem e cumpram), a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; e*
- (xi) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado.*

8.3. Declarações dos Fiduciantes sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, os Fiduciantes declara(m), na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) É a única e legítima titular, de pleno direito, do(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (ii) O(s) Imóvel(is) Garantia está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possa(m), ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a presente Garantia;*
- (iii) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal;*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- (iv) *Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento, ou, ainda, a áreas de preservação permanente;*
- (v) *Não há sobre o(s) Imóvel(is) Garantia qualquer restrição de natureza socioambiental;*
- (vi) *Não há processo de desapropriação relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (vii) *O(s) Imóvel(is) Garantia não estão localizadas em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;*
- (viii) *Previamente à aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, foi realizada auditoria jurídica de tal(is) Imóvel(is) Garantia, a qual foi concluída como satisfatória para a referida aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal auditoria teve por escopo a análise do(s) Imóvel(is) Garantia, dos então proprietários e seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos contados da data da respectiva aquisição;*
- (ix) *Na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is) Garantia, os Fiduciantes responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;*
- (x) *Não há débito fiscal incidente sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia;*
- (xi) *Não há débito sobre o(s) Imóvel(is) Garantia perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia;*
- (xii) *Não há qualquer auto de infração, intimação ou penalidade imposta pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao(s) Imóvel(is) Garantia, que possa depreciá-los ou afetá-los, ainda que indiretamente;*
- (xiii) *Não há ação, procedimento ou investigação em curso relativo a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referente a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativo aos Fiduciantes, às suas atividades ou ao(s) Imóvel(is) Garantia que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia; e*
- (xiv) *Exclusivamente dentro dos limites permitidos em lei, renuncia expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão da presente Garantia, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento apartado.*

8.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Parte a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que todas as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e





verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

8.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na data de integralização dos CRI e durante a vigência da Operação.

Capítulo

Cessão

9.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder a um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização expressa da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

Capítulo

Término

10.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou na medida em que a presente Garantia seja totalmente excutida.

10.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora (por meio do seu website), nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá de baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer termo de liberação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, inclusive para fins de liberação da presente garantia, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos do Termo de Securitização.

Capítulo

Registros

11.1. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser protocolados e registrados no Oficial de Registro de Imóveis competente, pelas respectivos Fiduciantes, às expensas dos Cedentes, nos termos e nos prazos estipulados do Contrato de Cessão.

11.2. Escritura Pública. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei 9.514, ficando, portanto, os Oficiais de Registro de Imóveis autorizados a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelos Oficiais de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

11.3. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

11.4. Obrigação de Registro. Sem prejuízo do disposto acima, caso os Fiduciantes, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo e/ou registro, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

protocolo e/ou registro aqui mencionados, correndo todos os custos e despesas por conta do Fiduciante e dos Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão.

Capítulo **Comunicações**

12.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Firma Participações Empresariais Limitada

Rua Belo Horizonte, n.º 19, Sala 309, The Place Business, Adrianópolis
CEP 69.057-060, Manaus/AM
At.: Ricardo Telles Pinheiro
Telefone: (92) 99994-1818
E-mail: R.pinheiro@firmapart.com.br

Gene Primes Empreendimentos E Participações Ltda.

Rua Campos Bicudo, n.º 43, apt. 61, Jardim Europa
CEP 04.536-010, São Paulo/SP
At.: Marcelo Priolli Fonseca
Telefone: (11) 97337-7426
E-mail: Mpriolli@me.com

Atenaia Consultoria De Negócios Ltda.

Rua José Linhares, n.º 55, apt. 101, Leblon
CEP 22.430-220, Rio de Janeiro/RJ

At.: Renata Gomes
Telefone: (21) 99999-9863
E-mail: Catalena.par@gmail.com

Companhia Província de Securitização

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções
CEP 04.571-925, São Paulo, SP
At.: Monica Fujii/Roberto Saka
Telefone: (11) 5198-2888
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br /
middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (este último para preço unitário do ativo)

HBF Investimentos Ltda.

Avenida Vitor Konder, n.º 124, Lote 637, Barra da Tijuca
CEP 22.611-250, Rio de Janeiro/RJ
At.: Paulo de Barros Stewart
Telefone: (21) 991596634
E-mail: Paulo.stewart@hbfshepping.com.br

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco 1, Sala 501, Botafogo



Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-911

At.: Felipe Teatini e José Lovro

E-mail: xpmalls@xpasset.com.br (contato somente por e-mail)

Fundo de Investimento Imobiliário Atria Responsabilidade Limitada

Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo

CEP 22.250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Giancarlo Denapoli e Luiz Possetti

E-mail: re@rizaasset.com / juridico@rizaasset.com (contato somente por e-mail)

12.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; ou (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

12.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

12.2.2. Os Fiduciantes concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula aos Fiduciantes serão consideradas devidamente realizada para todos aos Fiduciantes, mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

12.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada imediatamente a todas as demais Partes.

12.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo
Disposições Gerais

13.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

13.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

13.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

13.4.1. *A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.*

13.4.2. *O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.*

13.5. *Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade.* *Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.*

13.6. *Irrevogabilidade e Irretratabilidade.* *Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.*

13.7. *Aditamentos.* *Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:*

- (i) *Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;*
- (ii) *Reforço de Garantias (se aplicável);*
- (iii) *Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI;*
- (iv) *Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;*
- (v) *Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;*
- (vi) *Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);*
- (vii) *Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;*
- (viii) *Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;*
- (ix) *Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou*



- (x) *Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.*

13.8. **Novação.** *As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se, nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.*

13.9. **Anexos.** *Os Anexos a este instrumento, se existentes, são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.*

13.10. **Vigência.** *Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.*

13.11. **Prorrogação de Prazos.** *Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.*

13.12. **Título Executivo.** *Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.*

13.13. **Execução Específica.** *A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelos Fiduciários, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.*

13.14. **Proteção de Dados.** *Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, os Cedentes, e o(s) Garantidor(es) consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.*

13.15. **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 13.874, 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.*

13.16. **Assinatura Digital.** *As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, da Lei 14.063, da MP 2.200-2, do Decreto 10.278, bem como do Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da*



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

13.16.1. *Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.*

13.16.2. *Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.*

Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

14.1. Legislação aplicável. *Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.*

14.2. Foro. *Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.*





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Anexo

Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia)

Matrícula	46.941.
Fração ideal	3,06% de titularidade da Firma; 0,33% de titularidade da Gene Primes; e 0,28% de titularidade da Atenaia.
Registro de Imóveis	3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.
Endereço	Av. Coronel Teixeira, 5705 - Ponta Negra, Manaus/AM, 69037-000.
Proprietário	Firma Participações Empresariais Limitada , inscrito no CNPJ/MF sob n.º 08.932.724/0001-85; Gene Primes Empreendimentos e Participações Ltda. , inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.399.658/0001-92; e Atenaia Consultoria de Negócios Ltda. , inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.895.082/0001-78.
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula(s) nº 46.941.
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada	R\$ 8.872.720,00 (oito milhões, oitocentos e setenta e dois mil, setecentos e vinte reais) de titularidade da Firma; R\$ 954.560,00 (novecentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e sessenta reais) de titularidade da Gene Primes; e R\$ 818.160,00 (oitocentos e dezoito mil, cento e sessenta reais) de titularidade da Atenaia.
% Relação à Dívida	44,36% (fração ideal da Firma); 4,77% (fração ideal da Gene Primes); e 4,09% (fração ideal da Atenaia).
Título Aquisitivo	O percentual de titularidade da Firma, foi adquirido através da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 19º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo/SP, em 13 de agosto de 2025, às fls. 281/290, do Livro 5.118, devidamente registrada sob o R-27 da matrícula nº 46.941 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, e pela Ata Retificativa de 12/08/2025, lavrada no 19º Tabelionato de Notas de Pinheiros, São Paulo/SP, às fls. 271/272, o Livro nº 5.118 e Escritura Pública de Venda e Compra de 12 de agosto de 2025, lavrada no 19º Tabelionato de Notas de Pinheiros, São Paulo/SP, às fls. 261/269, do Livro nº 5.118, devidamente registrada sob o R-28, retificada sob a AV-29, ambos da citada matrícula. O percentual de titularidade da Gene Primes, foi adquirida através da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 19º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo/SP, em 13 de agosto de 2025, às fls. 281/290, do Livro 5.118, devidamente registrada sob o R-27 da citada matrícula. O percentual de titularidade da Atenaia, foi adquirida através do Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 19º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo/SP, em 13 de agosto de 2025, às fls. 281/290, do Livro 5.118, devidamente registrada sob o R-27 da citada matrícula.



Modelo de Termo de Liberação

{Qualificação da Fiduciária} (“**Fiduciária**”), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis situados na Cidade de {==}, Estado de {==}, quais sejam (i) {==}, {==} e {==} registrados perante o {==}º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de {==}/{==} (“**Imóveis**”), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em {==} de {==} de 20{==} (“**Alienação Fiduciária de Imóveis**”) com o **[Qualificação dos Fiduciantes]** (“**Fiduciantes**”), na qualidade de fiduciantes, autoriza por meio deste ato o cancelamento da garantia constituída sobre os Imóveis, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis supracitadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.

A presente autorização é exclusiva para o(s) Imóvel(is) acima descrito(s), não sendo autorizada a prática dos atos requeridos em outro(s) imóvel(is). Os custos referentes ao cancelamento da alienação fiduciária são de responsabilidade dos Fiduciantes.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Modelo de Procuração

Pelo presente instrumento de mandato, (i) **Firma Participações Empresariais Limitada**, sociedade com sede na Rua Belo Horizonte, n.º 19, Sala 309, The Place Business, Adrianópolis, CEP 69.057-060, Manaus/AM, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 08.932.724/0001-85; (ii) **Gene Primes Empreendimentos e Participações Ltda.**, sociedade com sede na Rua Campos Bicudo, n.º 43, apt. 61, Jardim Europa, CEP 04.536-010, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.399.658/0001-92; e (iii) **Atenaia Consultoria de Negócios Ltda.**, sociedade, com sede na Rua José Linhares, n.º 55, apt. 101, Leblon, CEP 22.430-220, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.895.082/0001-78 (em conjunto, “**Outorgantes**”) neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora a **Companhia Província de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 (“**Outorgada**”), a quem confere, no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“**Contrato**”) amplos e específicos poderes para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, mas sempre dentro do limite do Contrato, bem como as obrigações, bens e direitos nele previstos, com poderes para praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da alienação fiduciária objeto do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, AM, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, bem como para praticar todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato.

Esta procuração será válida pelo prazo de duração da Operação, nos termos devidamente autorizados devendo permanecer válida até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato. A Outorgada poderá, ainda, substabelecer os poderes que lhe são outorgados nesta procuração. A Outorgada é ora nomeada procuradora da Outorgante em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos do artigo 684 do Código Civil. Esta procuração será interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil. Esta procuração e o exercício dos direitos nela outorgados estão vinculados ao Contrato. Os termos aqui não definidos têm o significado a eles atribuídos no Contrato.

{A presente procuração é outorgada em {Data de Assinatura}, na cidade de {Cidade}, estado de {Estado}.}

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}