



---

**QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO  
DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 37ª EMISSÃO DA**



**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*COMPANHIA ABERTA*  
CNPJ N.º 04.200.649/0001-07

CELEBRADO ENTRE

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NETCORP JARDINS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

---

**Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 37ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Netcorp Jardins Incorporação e Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.**

## **Seção**

### **Partes**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**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 na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Província**” ou “**Emissora**”); e

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º Andar, Sala 132 (parte), CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”).

## **Seção**

### **Termos Definidos e Regras de Interpretação**

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo de se outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 37ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Netcorp Consolação Incorporação e Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.*, celebrado entre as Partes em 06 de março de 2024 e aditado em 14 de março de 2024, 29 de abril de 2024, e em 10 de maio de 2024 (“**Termo de Securitização**”).

## **Seção**

### **Considerações Preliminares**

**(A)** A Netcorp Consolação Incorporação e Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, n.º 456, conjunto 401, sala 05, Cerqueira Cesar, CEP 01.410-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.429.982/0001-06 (“**SPE 1**”) emitiu as Notas, as quais foram subscritas pela Emissora e conferem direito de crédito em face da SPE 1, nos termos do Lastro;

**(B)** A SPE 1 se obrigou a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Emissora e a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;

**(C)** Os CRI são objeto das Ofertas, nos termos do Termo de Securitização;

**(D)** A SPE 1 foi incorporada pela Netcorp Jardins Incorporação e Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade Limitada, com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, conjunto 401, sala 06, Cerqueira César, CEP 01410-000, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ nº 45.656.962/0001-31, e na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.238.751.677 (“**SPE 2**”), e, a partir de então, a SPE 2 passou a assumir todos os direitos e obrigações anteriormente assumidos pela SPE 1 nos Documentos da Operação, sendo que os respectivos atos societários relativos à incorporação societária foram arquivados perante a JUCESP;

**(E)** O Lastro foi aditado em 29 de abril de 2024 para refletir as alterações necessárias em razão da incorporação mencionada no item acima, bem como para alterar a garantia fidejussória na forma de aval para fiança;

**(F)** As Partes aditaram o Termo de Securitização, nos termos do item “i” da cláusula 22.7. do referido instrumento, para refletir as alterações necessárias em razão da incorporação prevista no item “D” e para atender as exigências emitidas pela CVM no Ofício nº 64/2024/CVM/SRE/GER-1, datado de 05 de abril de 2024;

**(G)** Nos termos da cláusula 8.3. do Termo de Securitização, refletindo os termos da cláusula 6.3.1 do Lastro, estabeleceu-se que a Fiança prestada pela NC Holding passará a ser de 100% (cem por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia, após observados os seguintes requisitos de forma cumulativa: (i) o recebimento, pela Securitizadora, demonstrações financeiras auditadas da NC Holding para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e (ii) de notificação, enviada pela Securitizadora à Devedora e à NC Holding, informando que a Fiança prestada pela NC Holding passará a ser de 100% (cem por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas;

**(H)** A Securitizadora recebeu as referidas demonstrações financeiras auditadas em 06 de agosto de 2024 e enviou a notificação prevista na cláusula 8.3 do Termo de Securitização, à Devedora e à NC Holding, em 4 de setembro de 2024;

**(I)** As Partes celebraram o *Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Netcorp Jardins Incorporação e Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.*, em 12 de setembro de 2024 (“**Segundo Aditamento ao Lastro**”), a partir do qual estabeleceu-se que a Fiança prestada pela NC Holding passará ser de 100% (cem por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas;

**(J)** As Partes desejam alterar o Termo de Securitização, nos termos de sua cláusula 8.3. e do Segundo Aditamento ao Lastro, prever que a Fiança prestada pela NC Holding passará a ser de 100% (cem por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia, conforme autorizado na referida cláusula e no item (vii) da cláusula 22.7 do mesmo instrumento; e

**(K)** 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 instrumento (“**Aditamento**”).

## Seção Capítulos e Cláusulas

### Capítulo Objeto

1.1. As Partes resolvem alterar a cláusula 8.3. e o item “xi” da cláusula 14.4. do Termo de Securitização, para prever que a Fiança prestada pela NC Holding passará a ser de 100% (cem por cento) do cumprimento das Obrigações Garantias, tendo em vista o recebimento de suas demonstrações financeiras auditadas pela Securitizadora. Desta forma, as referidas cláusulas passam, a partir desta data, a vigorar com a seguinte redação:

*8.3. Fiança. Os Fiadores compareceram ao Lastro para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no Lastro. A Fiança prestada por Fabrizio, nos termos do Lastro, é limitada a até 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas. Ainda, nos termos do Lastro, a Fiança prestada pela NC Holding corresponde a 100% (cem por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas.*

*[...]*

*14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:*

*(xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor patrimonial das Participações alienadas fiduciariamente, com data base de janeiro de 2024 as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) considerando que na data de assinatura deste Termo de Securitização, os Contratos de AFI ainda não foram celebrados, não foi possível atestar a suficiência da garantia em relação ao saldo devedor da oferta, e (iii) desde que observado Índice de Garantia, a CF poderá ser suficiente, de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. A garantia fidejussória dos Fiadores, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em favor terceiros, observado, ainda, que a Fiança prestada por Fabrizio, nos termos do Lastro, é limitada a até 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas;*

1.2. As Partes resolvem alterar o item “xxxii” da cláusula 17.5. do Termo de Securitização, para refletir, no fator de risco sobre a garantia fidejussória, o quanto disposto na Cláusula 1.1, acima. Desta forma, o referido item passa, a partir desta data, a vigorar com a seguinte redação:

*(xxxii) Garantia fidejussória*

*A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro, observado, ainda, que a Fiança prestada por Fabrizio é limitada a até 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.*

## **Capítulo Ratificação**

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

## **Capítulo Disposições Gerais**

3.1. **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.

3.2. **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 n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, 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.

3.2.1. 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, Cartórios 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.

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

### **Capítulo** **Legislação Aplicável e Foro**

4.1. 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.

4.2. 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 12 de setembro de 2024.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}  
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

---

**Companhia Província de Securitização**

Nome: Leticia Viana Rufino  
Cargo: Diretora  
CPF n.º: 332.360.368-00  
E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

---

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

Nome: Bianca Galdino Batistela	Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador
CPF n.º: 090.766.477-63	CPF n.º: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br	E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RLQJB-YDQF5-L25VY-BTCKA

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Leticia Viana Rufino (CPF \*\*\*.360.368-\*\*)

Bianca Galdino Batistela (CPF \*\*\*.766.477-\*\*)

Nilson Raposo Leite (CPF \*\*\*.155.984-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/RLQJB-YDQF5-L25VY-BTCKA>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>