



SUMÁRIO DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA 76ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA MELNICK EVEN PRATA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., PELA MELNICK EVEN OURO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., E PELA MELNICK EVEN ZINCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários		
<p><i>Este sumário contém informações essenciais da Oferta Pública. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classe Sênior e Classe Subordinada da 76ª (septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Melnick Even Prata Empreendimento Imobiliário Ltda., pela Melnick Even Ouro Empreendimento Imobiliário Ltda., e pela Melnick Even Zinco Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Termo de Securitização”), principalmente na cláusula relativa a fatores de risco.</i></p> <p><i>Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste sumário que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.</i></p>		
Aviso para Ofertas Públicas distribuídas por rito de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA PÚBLICA.	
1. Elementos Essenciais da Oferta Pública		Mais informações
<i>A. Valor Mobiliário</i>	<i>CRI</i>	
a.1) Emissão e série	76ª (septuagésima sexta) emissão, a ser realizada em 2 (duas) classes, sendo uma classe sênior e uma classe subordinada	Cláusula 3.1., itens “a” e “b” do Termo de Securitização
a.2) Ofertante/Emissor	Companhia Província de Securitização CNPJ: 04.200.649/0001-07	Preâmbulo do Termo de Securitização
<i>B. Oferta Pública</i>		
b.1) Código de Negociação proposto	Código ISIN dos CRI da Classe Sênior: BRPVSCCRI610 Código ISIN dos CRI da Classe Subordinada: BRPVSCCRI628	Cláusula 3.1., item “z” do Termo de Securitização



b.2) Mercado de Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão – Balcão B3	Cláusula 3.1., item “k” do Termo de Securitização
b.3) Quantidade Ofertada – lote base	21.106.502 (vinte e um milhões, cento e seis mil e quinhentos e dois) CRI, sendo 21.056.502 (vinte e um milhões, cinquenta e seis mil e quinhentos e dois) CRI Seniores e 50.000 (cinquenta mil) CRI Subordinados	Cláusula 3.1., item “d” do Termo de Securitização
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1,00 (um real), na data de emissão	Cláusula 3.1., item “e” do Termo de Securitização
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<p>O valor nominal unitário dos CRI ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira data de integralização, ou a data de aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de data de aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma <i>pro rata temporis</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis</p> <p>Sobre o valor nominal unitário atualizado dos CRI ou saldo do valor nominal unitário atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira data de integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento</p>	Cláusula 3.1., itens “f” e “g” do Termo de Securitização



b.6) Montante Ofertado da Série (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 21.106.502,00 (vinte e um milhões, cento e seis mil e quinhentos e dois reais), na data de emissão, sendo R\$ 21.056.502,00 (vinte e um milhões, cinquenta e seis mil e quinhentos e dois reais) correspondentes aos CRI Seniores e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) correspondentes aos CRI Subordinados	Cláusula 3.1., item “c” do Termo de Securitização
b.7) Lote suplementar	Não	Não Aplicável
b.8) Lote adicional	Não	Não Aplicável
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	Cláusula 3.1., item “y” do Termo de Securitização
<i>C. Outras informações</i>		
c.1 Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88	Preâmbulo do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		Mais informações
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Residencial	Cláusula 3.1., item “x” do Termo de Securitização
b.1) Concentração	Pulverizado	Cláusula 3.1., item “x” do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	Loteamento: subjacentes lotes	Cláusula 3.1., item “x” do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	Compra e venda	Cláusula 3.1., item “x” do Termo de Securitização
e.1) Revolvência	Não	Não Aplicável
f.1) Existência de crédito não performedo	Não	Não Aplicável



g.1) Informações estatísticas sobre inadimplimentos	Critérios de elegibilidade da carteira: (a) <i>loan to value</i> – LTV (definido como o saldo devedor do respectivo contrato imobiliário na data da cessão de créditos, dividido pelo valor de venda do respectivo lote objeto da transação) máximo por crédito de até 60% (sessenta por cento); e (b) não ter nenhuma parcela em atraso por mais de 30 (trinta) dias no momento da cessão de créditos	Cláusula 1.1.1., termo definido “Critérios de Elegibilidade” do Termo de Securitização
3. Propósito da Oferta Pública		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta Pública?	Os recursos captados com a integralização dos CRI serão destinados pela emissora para o pagamento do preço de cessão às cedentes, com a finalidade de adquirir as CCI, representativas dos créditos imobiliários cedidos.	Cláusula 2.8. do Termo de Securitização

4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Sumário dos principais riscos do lastro da emissão	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>1. <u>Riscos relacionados aos Créditos Imobiliários com Alienações Fiduciárias Pendentes de Registro.</u></p> <p>Determinados contratos imobiliários ainda não tiveram o registro de sua respectiva alienação fiduciária de imóvel concluído perante o registro de imóveis competente. Em uma situação de inadimplemento, não será possível executar mencionada garantia enquanto o registro não houver sido concluído, o que frustrará a garantia real.</p>	<p>[] Maior / [x] Média / [] Menor</p>	<p>[x] Maior / [] Média / [] Menor</p>
<p>2. <u>Riscos relacionado à administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários:</u> A administração e a cobrança dos créditos imobiliários com alienações fiduciárias pendentes de registro serão realizadas, a princípio, pelas cedentes e, uma vez constituído o registro do gravame na matrícula do respectivo imóvel, a administração e a cobrança dos créditos imobiliários passarão a ser realizadas pelo agente de monitoramento. Existe a possibilidade de falha no processo</p>	<p>[] Maior / [] Média / [x] Menor</p>	<p>[] Maior / [x] Média / [] Menor</p>



<p>de administração e cobrança pelas cedentes e/ou pelo agente de monitoramento, o que poderá prejudicar a cobrança dos créditos imobiliários, afetar o fluxo do pagamento dos CRI, e acarretar prejuízos aos titulares dos CRI.</p>		
<p>3. <u>Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários</u>: Problemas na originação e na formalização dos créditos imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos créditos imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, sem prejuízo da configuração de eventos de indenização e/ou de eventos de inadimplemento, causando prejuízos aos titulares dos CRI.</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>4. <u>Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária</u>: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão impactar o valor de mercado dos imóveis durante todo o prazo da emissão. Variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre demanda e oferta de imóveis de mesmo perfil, depreciação, obsolescência, entre outros. Caso as mencionadas variações impliquem valores de mercado dos imóveis significativamente inferiores àqueles que lhes foram inicialmente estipulados contratualmente, haverá impacto negativo aos titulares dos CRI.</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>5. <u>Riscos relacionados à ausência de garantias constituídas diretamente em garantia dos CRI</u>. As alienações fiduciárias de imóveis foram constituídas no âmbito de cada contrato imobiliário, e limitadas às obrigações neles descritas. Embora essas garantias imobiliárias tenham sido outorgadas às Cedentes e cedidas à Securitizadora, é possível que, em uma situação de inadimplemento, o produto obtido com a eventual excussão dos imóveis seja insuficiente para fazer frente às obrigações garantidas oriundas dos CRI, que abrangem um conjunto de obrigações mais amplo do que</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>



aquele originalmente levado em consideração quando da constituição das alienações fiduciárias de imóveis.		
---	--	--

5. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	CRI, lastreados em créditos imobiliários, em 2 (duas) classes, emitidos sob a forma nominativa e escritural.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	20 de dezembro de 2034	Cláusula 3.1., item “n” do Termo de Securitização
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário atualizado dos CRI ou saldo do valor nominal unitário atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira data de integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento	Cláusula 3.1., item “g” do Termo de Securitização
Amortização/Juros	<u>Pagamento da Remuneração dos CRI:</u> Os juros remuneratórios dos CRI serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de fevereiro de 2025 e o último, na data de vencimento <u>Pagamento da Amortização dos CRI:</u> A amortização ordinária do valor nominal unitário atualizado dos CRI, ou do seu saldo, ocorrerá conforme o cálculo	Cláusula 3.1., itens “h”, “i”, “t” e “u” e Cláusula 5.3.2. do Termo de Securitização



	previsto no Termo de Securitização e será realizada como previsto no Anexo II do Termo de Securitização	
<i>Duration</i>	Classe Sênior: 3,65 anos Classe Subordinada: 10,10 anos	Não Aplicável
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, de acordo com seus termos e condições.	Cláusula 6.2. do Termo de Securitização
Condições de recompra antecipada	<p>Foi facultado às cedentes, a qualquer momento a partir do pagamento do respectivo preço de cessão, desde que adimplente com todas as suas obrigações previstas nos documentos da operação, recomprar de forma total ou parcial os créditos imobiliários cedidos.</p> <p>Caso as cedentes pretendam exercer a recompra antecipada facultativa de créditos imobiliários cedidos em prazo anterior aos 12 (doze) primeiros meses a contar da data de pagamento do respectivo preço de cessão, em relação aos créditos imobiliários cedidos sobre os quais ainda não tenha havido a efetiva constituição da alienação fiduciária sobre o respectivo lote objeto do contrato imobiliário de cujos créditos imobiliários cedidos decorrem, mediante o registro do gravame na respectiva matrícula do lote, será devido um prêmio de antecipação proporcional de 12% (doze por cento) ao ano sobre o saldo devedor a ser resgatado, calculado conforme fórmula abaixo:</p> <p>Prêmio = saldo devedor a ser resgatado x $(1,12^{[(12-n)/12]} - 1)$</p>	Cláusulas 6.3., 6.4. e 6.4.1. do Termo de Securitização

	<p>Onde:</p> <p>n é o número de meses decorridos da data de pagamento do respectivo Preço de Cessão até a data da recompra.</p> <p>Caso haja a efetiva constituição da alienação fiduciária sobre o respectivo lote objeto do contrato imobiliário de cujos créditos imobiliários cedidos decorrem, mediante o registro do gravame na respectiva matrícula do lote anteriormente ao prazo acima indicado, o prêmio deixará de ser aplicável em relação ao respectivo crédito imobiliário cedido.</p>	
Condições de vencimento antecipado	<p><u>Eventos de Indenização</u>: Significam os eventos cuja ocorrência as cedentes se obrigaram a pagar à securitizadora a multa Indenizatória, nos termos da cláusula 7.11 dos Contratos de Cessão</p> <p><u>Eventos de Inadimplemento</u>: Significam os eventos cuja ocorrência as cedentes estarão obrigadas a recomprar os respectivos créditos imobiliários cedidos, de forma parcial ou total, nos termos das cláusulas 7.1. e 7.2. dos Contratos de Cessão, os quais podem ser automáticos ou não automáticos</p>	Cláusula 1.1.1., termos definidos “Eventos de Indenização” e “Eventos de Inadimplemento” do Termo de Securitização
Restrições à livre Negociação	Revenda restrita a investidores profissionais.	Cláusula 3.8. do Termo de Securitização
Formador de mercado	Não há	Cláusula 3.6.1. do Termo de Securitização
Garantias (se houver)		



Alienação Fiduciária de Imóvel	Nos termos dos contratos imobiliários, os devedores constituíram a alienação fiduciária de imóveis, que, com a transferência das CCI, pelas cedentes à securitizadora, junto aos sistemas da b3, passou a favorecer a securitizadora proporcionalmente à fração cedida referente aos créditos imobiliários cedidos.	Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização
Coobrigação das Cedentes	As cessões dos créditos imobiliários cedidos foram realizadas com coobrigação da respectiva cedente em relação aos créditos sobre os quais não tenha havido ainda a constituição da alienação fiduciária em garantia, sobre os quais não tenha sido concluída a auditoria jurídica e financeira, pelo agente de monitoramento, em termos satisfatórios, à critério da securitizadora e/ou sobre os quais o agente de monitoramento ainda não tenha verificado o atendimento dos critérios de elegibilidade. Esta garantia é temporária, e será liberada quando constituída, em relação a cada um dos lotes, a alienação fiduciária em garantia, concluída a auditoria jurídica e financeira dos créditos imobiliários cedidos, e verificado o atendimento dos critérios de elegibilidade, pelos créditos imobiliários cedidos	Cláusula 7.1.5 do Termo de Securitização
Fundo de Retenção	O montante total equivalente a R\$ 1.685.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta e cinco mil reais) será retido dos preços de cessão na conta do patrimônio separado a partir da data de pagamento da primeira parcela, e somente será liberado, proporcionalmente para cada cedente, conforme previsto no respectivo contrato de cessão, proporcionalmente ao percentual dos créditos imobiliários cedidos cujo, cumulativamente (i) o registro da alienação	Cláusula 7.1.4 do Termo de Securitização

	<p>fiduciária de imóveis seja efetivamente comprovado, mediante a apresentação, pela respectiva cedente, dos documentos de comprovação da constituição da respectiva alienação fiduciária do lote, com o registro do gravame na respectiva matrícula do lote; (ii) a auditoria jurídica e financeira, pelo agente de monitoramento, seja concluída, em termos satisfatórios, à critério da securitizadora; e (iii) o atendimento, pelo agente de monitoramento, dos critérios de elegibilidade, seja verificado</p> <p>Esta garantia é temporária, e será liberada quando constituída, em relação a cada um dos lotes, a alienação fiduciária em garantia, concluída a auditoria jurídica e financeira dos créditos imobiliários cedidos, e verificado o atendimento dos critérios de elegibilidade, pelos créditos imobiliários cedidos</p>	
Fiança	<p>Fiança prestada pelas fiadoras para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das obrigações afiançadas</p> <p>Esta garantia é temporária, e será liberada quando constituída, em relação a cada um dos lotes, a alienação fiduciária em garantia, concluída a auditoria jurídica e financeira dos créditos imobiliários cedidos, e verificado o atendimento dos critérios de elegibilidade, pelos créditos imobiliários cedidos</p>	Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização
Fundo de despesas	A Securitizadora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos excedentes decorrentes da arrecadação dos Créditos	Cláusula Sétima do Termo de Securitização



	Imobiliários Cedidos existentes na Conta Centralizadora, um fundo de despesas, observado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, para arcar com as despesas recorrentes da Operação de Securitização e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização	
6. Informações sobre o investimento e calendário da Oferta Pública		Mais informações
Participação na Oferta Pública		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não há	Não Aplicável
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1,00 (um real)	Cláusula 3.1, item “e” do Termo de Securitização
Como participar da Oferta Pública?	Os CRI serão subscritos pelos investidores profissionais, mediante a celebração dos boletins de subscrição	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
Como será feito o rateio?	Não haverá	Não Aplicável
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não haverá	Não Aplicável
O ofertante pode desistir da Oferta Pública?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da oferta pública, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à oferta pública	Não Aplicável
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta Pública ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos	Cláusula Quatorze do Termo de Securitização
Indicação de local para obtenção do Termo de Emissão	https://www.provinciasecuritizadora.com.br/	Não Aplicável
Quem são os Coordenadores da Oferta Pública?	Warren Corretora de Valores Mobiliarios e Cambio Ltda.	Cláusula 1.1.1., termo definido



	CNPJ: 92.875.780/0001-31	“Coordenador Líder” do Termo de Securitização
Outras Instituições Participantes da Distribuição	Não há	Não aplicável
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Cláusula 3.4 do Termo de Securitização