

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

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 28ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2023.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 31 de julho de 2023, às 16h30min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04.571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 28ª Emissão da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, conforme definido na cláusula 11.21 do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província Securitização”*, celebrado em 24 de outubro de 2022, conforme aditado (“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 Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) **MF7 João Gabriel Incorporadora SPE Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, na qualidade de Devedora da Emissão (“Devedora 1”); (iv) **MF7 Arujá Incorporadora SPE Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, na qualidade de Devedora da Emissão (“Devedora 2”) e (v) da Emissora.

4. MESA: Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretária: Bárbara Fender Faustinoni.

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

(i) decretar ou não o vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, ante o recebimento de recursos pela Devedora 2, relativos aos Recebíveis depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado e não transferidos para a conta indicada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, conforme previsto na cláusula 4.3. do Contrato de Cessão Fiduciária, gerando a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 13, item (ii) das CCB;

(ii) caso seja deliberado pela não decretação do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, aprovar a inclusão no Patrimônio Separado de uma nova conta corrente de titularidade da Securitizadora que será mantida junto à Caixa Econômica Federal (Cód. 104) ("Conta Arrecadadora"), sendo os custos às expensas da Devedora, com única e exclusiva finalidade de arrecadação dos recursos relativos aos Recebíveis, sendo que o prazo para que as Devedoras direcionem a totalidade da arrecadação dos Recebíveis para a Conta Arrecadadora será de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de abertura da Conta Arrecadadora;

(iii) caso seja deliberado pela não decretação do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, aprovar que a transferência dos recursos relativos aos Recebíveis depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado seja providenciada pela Devedora 2, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da identificação e solicitação da Monitora Devedora 2, procedimento que será aceito até a conclusão do prazo previsto no item (ii) acima e findo este prazo, continuará a vigor as condições já estabelecidas na cláusula 4.3. do Contrato de Cessão Fiduciária;

(iv) caso seja deliberado pela não decretação do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, e todos os itens acima sejam aprovados, aprovar o aditamento ao Contrato de Cessão, aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e ao Termo de Securitização, nos termos dos Anexos II, III, IV e V constante respectivamente a presente ata;

(v) aprovar ou não, a celebração do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, visando retificar que a alienação fiduciária constituída recairá sobre determinadas unidades autônomas do Empreendimento Arujá, nos termos da cláusula 2.9.2 do Termo de Securitização e da cláusula 5.2.3 do Contrato de Cessão, nos termos previstos no Anexo III da presente ata;

(vi) aprovar ou não, a celebração do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*, visando ratificar a cessão fiduciária e incluir a relação dos Recebíveis objetos da referida garantia, conforme a minuta disposta no Anexo IV da presente ata; e

(vii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação do item acima, se aprovado.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, restou decidido por:

(i) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, não decretar o vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, sem que isto acarrete qualquer penalidade prevista nos Documentos da Operação;

(ii) 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 (ii) da Ordem do Dia, a inclusão no Patrimônio Separado da Conta Arrecadadora, sendo os custos às expensas da Devedora, com única e exclusiva finalidade de arrecadação dos recursos relativos aos Recebíveis, sendo que o prazo para que as Devedoras direcionem a totalidade da arrecadação dos Recebíveis para a Conta Arrecadadora será de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de abertura da Conta Arrecadadora;

(iii) 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 (iii) da Ordem do Dia, que a transferência dos recursos relativos aos Recebíveis depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado seja providenciada pela Devedora 2, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da identificação e solicitação da Monitor a Devedora 2, procedimento que será aceito até a conclusão do prazo previsto no item (ii) da Ordem do Dia e findo este prazo, continuará a vigor as condições já estabelecidas na cláusula 4.3. do Contrato de Cessão Fiduciária;

(iv) 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 (iv) da Ordem do Dia, o aditamento ao Contrato de Cessão, aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e ao Termo de Securitização, nos termos dos Anexos II, III, IV e V constante respectivamente a presente ata;

(v) 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 (v) da Ordem do Dia, a celebração do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, visando retificar que a alienação fiduciária constituída recairá sobre determinadas unidades autônomas do Empreendimento Arujá, nos termos da cláusula 2.9.2 do Termo de Securitização e da cláusula 5.2.3, item (i) do Contrato de Cessão, nos termos previstos no Anexo III da presente ata;

(vi) 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 (vi) da Ordem do Dia, a celebração do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*, visando ratificar a cessão fiduciária e incluir a relação dos Recebíveis objetos da referida garantia, conforme a minuta disposta no Anexo IV da presente ata; e

(vii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, autorizaram sem ressalvas, nos

termos do item (vii) da Ordem do Dia, que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários para a efetivação e implementação do item aprovado acima.

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 indenidos e a salvo 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 definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

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 nº 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, 31 de julho de 2023.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023.)

Mesa:

Daniele Marques Nunes
Presidente

Bárbara Fender Faustinoni
Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Procuradora

CPF/ME: 007.794.500-00

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

Devedora 1

Nome: Fabio Eduardo Domingues

Cargo: Sócio

CPF/MF: 190.669.518-00

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Devedora 2

Nome: Fábio Eduardo Domingues

Cargo: sócio

CPF/MF: 190.669.518-00

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

Agente Fiduciário

Nome: Logan Damasceno Corrêa de Araújo

Cargo: Procurador

CPF/MF: 149.954.967-93

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023.)

MINUTA DO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, na qualidade cessionária:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("**Cessionária**" ou "**Securitizadora**");

e, ainda, como devedoras das CCB (conforme definido abaixo) por elas emitidas:

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("**Devedora**" ou "**MF7 João Gabriel**"); e

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("**Devedora**" ou "**MF7 Arujá**" e, em conjunto com a MF7 João Gabriel, as "**Devedoras**" ou "**Emitentes**").

(A Cessionária e as Devedoras, simplesmente "**Partes**" e, individual e indistintamente, "**Parte**".)

MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.770.085/0001-07, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("**MF7 Construtora**");

FABIO EDUARDO DOMINGUES, brasileiro, em união estável sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.357. 914-7 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("**CPF/MF**") sob o nº 190.669.518-00,

residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005 (“Fábio”);

GLEYNOR ALESSANDRO BRANDÃO, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 27.131.919-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.268.578-69 (“Gleynor”) com a anuência de sua esposa, Milena Thais Martins Brandão, brasileira, funcionária pública estadual, portadora da Cédula de Identidade RG nº 29.613.958-0 – SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 294.341.558-86 (“Milena”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005; e

PAULO ANTONIO GUINE VALLIM, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 9.195.779-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 846.414. 878-04 (“Paulo”) com a anuência de sua esposa, Sueli Domingues Vallim, brasileira, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.969.783-4 – SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 022.397.308-46, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005.

(e, ainda, como garantidores das obrigações oriundas do Contrato de Cessão e intervenientes anuentes (“Fiadores” ou “Intervenientes Anuentes”).)

CONSIDERANDO QUE:

a) em 24 de outubro de 2022, as Devedoras emitiram, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), em favor da da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente”), as Cédulas de Crédito Bancário nº 41501162-0 (“CCB 1”) e nº 41501166-3 (“CCB 2” em conjunto as “CCB”), conforme identificadas nas respectivas CCI (conforme definidas abaixo) e descritas no ANEXO I deste Contrato de Cessão, no valor total principal de R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), sendo que a finalidade das CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente, conforme aplicável para cada CCB, (i) à aquisição dos imóveis descritos no ANEXO I do Contrato de Cessão, (ii) à construção de empreendimentos imobiliários voltados para a parte residencial, a serem realizados pelas Devedoras (“Imóveis” e os “Empreendimentos Alvo”), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, pagamento de outorga onerosa, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e (iii) para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI (“Destinação de Recursos”);

- b) as Devedoras, nos termos das CCB, se obrigaram a pagar em favor do Cedente o valor do financiamento imobiliário concedido e a ser liberado pelo Cedente, conforme previsto nas CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos das CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo, mas não se limitando, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB ("Créditos Imobiliários");
- c) a Cedente cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Cessionária, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 24 de outubro de 2022 ("Contrato de Cessão");
- d) a Cessionária emitiu, após a cessão dos Créditos Imobiliários, em 24 de outubro de 2022, 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural (as "CCI"), para representarem os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escrituras de Emissão de CCI");
- e) os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, representados pela CCI, foram emitidos com a finalidade de lastrear a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Securitizadora ("CRI" e "Emissão");
- f) nos termos da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Provincia de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023 ("Assembleia de CRI"), os Titulares dos CRI aprovaram as matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia de CRI;
- g) as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Cessão para refletir as deliberações tomadas em Assembleia de CRI;
- h) nos termos da cláusula 16 das CCB, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura do Cedente não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme definido na CCB);
- i) as Partes e os Intervenientes Anuentes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e
- j) são considerados como Documentos da Operação os seguintes documentos e eventuais aditamentos: (i) as CCB; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de

CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI (“Documentos da Operação”).

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* (“Aditamento”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes e pelos Intervenientes Anuentes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme definido no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar as cláusulas 3.1.5.2., 5.4.1., 5.4.2., 5.4.2.1, 5.4.2.2. e 5.4.3. do Contrato de Cessão, cuja redação passará a vigorar da seguinte forma:

“3.1.5.2. As Devedoras concordam que a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva, para pagamento das Demais Despesas descritas na Cláusula 3.1.7. abaixo, incorridas e não pagas pelas Devedoras. Caso o Fundo de Reserva seja utilizado para o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definição constante da cláusula 5.1 abaixo) e fique abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cessionária deverá solicitar que seja recomposto pelas Devedoras em até 05 (cinco) Dias Úteis da comunicação escrita da Cessionária neste sentido, a qual conterà o montante total a ser recomposto, considerando-se, para tanto, os valores do Fundo de Reserva indicados na Cláusula 3.1.5 acima, sendo que a recomposição deverá ser feita: (i) prioritariamente, com os recursos oriundos das vendas das Unidades, abaixo qualificadas, depositados na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, e (ii) caso o montante disponível na Conta do Patrimônio Separado não seja suficiente, com recursos próprios das Devedoras e/ou dos Fiadores.”

(...)

“5.4.1. Caso o adquirente da Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda, (i) utilize recursos próprios, (ii) obtenha financiamento com a próprias Devedoras, ou (iii) obtenha financiamento com uma instituição financeira; as Devedoras deverão seguir

com o procedimento para liberação da garantia concomitantemente ao ato de celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda do imóvel. Sendo certo que, o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das CCB, em especial a respectiva amortização, ordinária ou extraordinária, do saldo devedor das CCB, deverá ocorrer apenas mediante recebimento do valor integral líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda da Unidade na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, independentemente do efetivo recebimento dos valores de venda da respectiva Unidade pelas Devedoras, e mesmo que tenha havido com o adquirente da Unidade qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

5.4.2. Para a liberação dos gravames incidentes sobre as Unidades, as Devedoras deverão enviar à Cessionária requerimento solicitando a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel (“Requerimento de Liberação”), nos termos do ANEXO VI, acompanhado de (i) relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse), e de (ii) comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização da(s) respectiva(s) Unidade(s) à Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado. A Cessionária deverá necessariamente anuir com a liberação da Alienação Fiduciária da Unidade, por meio do envio de carta de anuência, devidamente assinada, para as Devedoras no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação. Se, mesmo com a destinação dos recursos oriundos da comercialização da(s) respectiva(s) Unidade(s) à Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, houver a necessidade de recomposição da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão recompô-la conforme dispõe a cláusula 5.3.1.2. acima.

5.4.2.1 Em qualquer hipótese de venda das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, é facultado às Devedoras solicitarem a liberação do gravame da respectiva Unidade anteriormente à transferência dos recursos das vendas de determinadas Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis para a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, ou seja, anteriormente à realização do procedimento para liberação de garantia, observado que, em qualquer tempo, o somatório do valor da(s) Unidade(s) cujo gravame venha a ser liberado, sem o cumprimento do procedimento de transferência do recurso da venda para a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, não poderá ser superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

5.4.2.2. Na hipótese prevista no item 5.4.2.1 acima, as Devedoras se comprometem a transferir recursos próprios para a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, com o objetivo de realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante garantido pela Unidade objeto de venda frente às Obrigações Garantidas, em até 60 (sessenta) dias

corridos, contados da data da liberação do gravame da Unidade, havendo ou não o efetivo recebimento do preço de venda pelas Devedoras.

5.4.3. Após o recebimento na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, os recursos oriundos das vendas das Unidades terão sua destinação observada, em cada Data de Pagamento (conforme definido nas CCB), necessariamente, de acordo com a prioridade abaixo definida:

- (i) Despesas que possam ser pagas com os recursos do Patrimônio Separado, caso as Devedoras não arquem diretamente com tais custos e despesas;*
- (ii) Pagamento dos Juros Remuneratórios, da respectiva CCB, conforme definido nas CCB, referente ao período transcorrido;*
- (iii) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto neste Contrato de Cessão, caso necessário; e*
- (iv) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da respectiva CCB.*
- (v) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB remanescente.”*

2.2. O presente Aditamento tem por objeto alterar o Anexo V do Contrato Cessão, pelo Anexo V da Consolidação do Contrato de Cessão prevista no Anexo A do presente Aditamento.

2.3. As Partes resolvem consolidar o Contrato de Cessão nos termos do Anexo A do presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. O presente Aditamento será registrado pelas Devedoras, nos cartórios de registro de títulos e documentos de São Paulo - SP, em até 30 (trinta) dias da presente data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, ressalvada, ainda, a hipótese de novas prorrogações em razão de formulação de exigências pelos referidos cartórios. As Devedoras deverão apresentar a Cessionária e ao Agente Fiduciário cópia digitalizada do presente Aditamento registrado.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. 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.

4.2. Sucessão: O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes e os Intervenientes Anuente, e/ou sucessores a qualquer título, respondendo Partes e os Intervenientes Anuente que descumprirem qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

4.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte e Interviente Anuente previstos neste Aditamento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Aditamento, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Aditamento. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Aditamento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

4.4. Execução Específica: A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, requerer a execução específica das obrigações aqui assumida pela Devedora, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

4.5. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a parte que pactuou contra ela.

4.6. Assinatura Digital: As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e 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.

4.6.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste Aditamento, as Partes e os Intervenientes Anuentes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente Aditamento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA QUINTA – LEI DE REGÊNCIA E FORO

5.1. O presente Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E assim por estarem as Partes e os Intervenientes Anuentes justos e contratados, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam o presente Aditamento em formato digital, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

Devedora

Nome: Fabio Eduardo Domingues

Cargo: Administrador

CPF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão

Cargo: Administrador

CPF: 294.268.578-69

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Devedora

Nome: Fabio Eduardo Domingues

Cargo: Administrador

CPF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão

Cargo: Administrador

CPF: 294.268.578-69

MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Devedora

Nome: Fabio Eduardo Domingues

Cargo: Administrador

CPF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão

Cargo: Administrador

CPF: 294.268.578-69

[Página de Assinaturas (2/2) ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 31 de julho de 2023.]

FABIO EDUARDO DOMINGUES

Fiador

GLEYNOR ALESSANDRO BRANDÃO

Fiador

Milena Thais Martins Brandão

Anuente

PAULO ANTONIO GUINE VALLIM

Fiador

Sueli Domingues Vallim

Anuente

TESTEMUNHAS:

Nome: Barbara Fender Faustinoni

RG nº: 50.610.279-8 SSP/SP

CPF nº: 365.125.158-62

Nome: Tiffani de Oliveira Josué

RG nº: 50.621.675-5 SSP/SP

CPF nº: 456.300.958-03

[Anexo A ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 31 de julho de 2023.]

**CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de cedente:

- I. **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/MF”) sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (adiante designada simplesmente como “Cedente”);

de outro lado, como cessionária:

- II. **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (adiante designada simplesmente como “Cessionária” ou “Coordenador Líder”);

e, ainda, como devedoras das CCB (conforme definido abaixo) por elas emitidas:

- III. **MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (adiante designada simplesmente como “Devedora” ou “MF7 João Gabriel”)
- IV. **MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (adiante designada simplesmente como “Devedora” ou “MF7 Arujá” e, em conjunto com a MF7 João Gabriel, as “Devedoras” ou “Emitentes”).

O Cedente, a Cessionária e as Devedoras, simplesmente “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

e, ainda, como garantidores das obrigações oriundas deste Contrato de Cessão e intervenientes anuentes (“Fiadores” ou “Intervenientes Anuentes”):

- V. **MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.770.085/0001-07, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("MF7 Construtora");
- VI. **FABIO EDUARDO DOMINGUES**, brasileiro, em união estável sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.357. 914-7 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/MF") sob o nº 190.669.518-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005 ("Fábio");
- VII. **GLEYNOR ALESSANDRO BRANDÃO**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 27.131.919-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.268.578-69 ("Gleynor") com a anuência de sua esposa, Milena Thais Martins Brandão, brasileira, funcionária pública estadual , portadora da Cédula de Identidade RG nº 29.613.958-0 – SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 294.341.558-86 ("Milena"), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005;
- VIII. **PAULO ANTONIO GUINE VALLIM**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 9.195.779-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 846.414. 878-04 ("Paulo") com a anuência de sua esposa, Sueli Domingues Vallim, brasileira, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.969.783-4 – SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 022.397.308-46, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005;

CONSIDERANDO QUE:

- a) nesta data, as Devedoras emitiram, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), em favor do Cedente, as *Cédulas de Crédito Bancário nº 41501162-0 ("CCB 1")* e nº 41501166-3 ("CCB 2" em conjunto as "CCB"), conforme identificadas nas respectivas CCI (conforme definidas abaixo) e descritas no **ANEXO I** deste Contrato de Cessão, no valor total principal de **R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais)**, sendo que a finalidade das CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente, conforme aplicável para cada CCB, (i) à aquisição dos imóveis descritos no **ANEXO I** do Contrato de Cessão, (ii) à construção de empreendimentos imobiliários voltados para a parte residencial, a serem realizados pelas Devedoras ("Imóveis" e os "Empreendimentos Alvo"), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, pagamento de outorga onerosa, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e (ii) para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI ("Destinação de Recursos");
- b) as Devedoras, nos termos das CCB, se obrigaram a pagar em favor do Cedente o valor do financiamento imobiliário concedido e a ser liberado pelo Cedente, conforme previsto nas CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos das CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo, mas não se limitando, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB ("Créditos Imobiliários");
- c) a Cedente pretende ceder a totalidade dos Créditos Imobiliários à Cessionária, por meio deste Contrato de Cessão;
- d) a Cessionária emitirá, após a cessão dos Créditos Imobiliários, nesta data, 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural (as "CCI"), para representarem os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escrituras de Emissão de CCI");
- e) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");

- f) a Cessionária pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da sua 28ª Emissão ("CRI"), conforme *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, celebrado, nesta data, entre a Cessionária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização");
- g) os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), estando, portanto, a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
- h) o pagamento e a liberação do Preço de Aquisição (conforme definido na Cláusula 3.1 deste Contrato de Cessão) estão condicionados, dentre outros, à efetiva colocação e integralização da totalidade dos CRI, além da verificação das demais Condições Precedentes, conforme definidas neste Contrato de Cessão; e
- i) as Partes e os Intervenientes Anuentes 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.

Resolvem as Partes e os Intervenientes Anuentes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais, aplicáveis.

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato de Cessão no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes e pelos Intervenientes Anuentes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme abaixo definidos.

2. OBJETO

2.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, sem

qualquer coobrigação do Cedente, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, pelo Cedente à Cessionária, dos Créditos Imobiliários com a transferência de todos os direitos previstos nas CCB e neste Contrato de Cessão (“Cessão”).

2.1.1. A Cessionária, a partir desta data, manifesta sua expressa concordância com os termos e condições das CCB, obrigando-se, de forma irrevogável e irretratável, a cumprir com as obrigações nela estabelecidas.

2.2. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931/04, a cessão dos Créditos Imobiliários, compreendem, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes especificamente aos Créditos Imobiliários.

2.3. Cessão Boa, Firme e Valiosa: O Cedente se obriga, conforme aplicável, a: (i) fazer a presente Cessão sempre boa, firme e valiosa, de acordo com os seus termos e condições, inclusive perante as Devedoras, adotando, em nome da Cessionária, quando necessário, todas as medidas para tanto; (ii) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários; e (iii) encaminhar à Cessionária, em até 02 (dois) Dias Úteis, ou prazo inferior se assim exigido por lei ou ato administrativo, contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente as obrigações das Devedoras dos Créditos Imobiliários.

2.3.1. Para fins do disposto neste Contrato de Cessão, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)”: (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.

2.4. Formalização da Transferência das CCB: A transferência das CCB é formalizada por meio deste Contrato e do endosso constante do verso da via negociável das CCB.

2.5. Transferência de Titularidade dos Créditos Imobiliários: A transferência dos Créditos Imobiliários é formalizada por meio deste Contrato de Cessão.

2.5.1. O **Anexo I** deste Contrato de Cessão contém a descrição dos Créditos Imobiliários.

2.5.2. Adicionalmente, o Cedente se obriga a fornecer qualquer documento ou informação, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da solicitação da Cessionária, de forma

a auxiliá-la, no que for aplicável, para que esta última efetue o depósito e a transferência das CCI representativa dos Créditos Imobiliários, do Cedente para a Cessionária, junto à B3.

2.5.3. Fica ajustado entre as Partes e pelos Intervenientes Anuentes que todas as despesas incorridas com a emissão, custódia, registro e transferência das CCI correrão por conta da Cessionária, às expensas das Devedoras, sendo que a efetivação da transferência das CCI à Cessionária deverá estar concluída no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da assinatura deste Contrato de Cessão. As Devedoras deverão reembolsar a Cessionária de tais despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do recebimento, pelas Devedoras, de solicitação enviada pela Cessionária nesse sentido, acompanhada de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

2.5.4. A Cessionária está autorizada pelo Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, a transferir, para seu nome, a titularidade das CCI junto à B3, podendo, para tanto, agir em nome do Cedente, firmando qualquer documento e praticando quaisquer outros atos necessários à consecução do mandato ora outorgado, servindo o presente instrumento como prova, perante a B3, dos poderes outorgados à Cessionária.

2.6. Emissão dos CRI e Pagamento dos Créditos Imobiliários: A presente Cessão destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes ("Operação"). As Partes e os Intervenientes Anuentes reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Créditos Imobiliários não sofram qualquer modificação em suas características, conforme estabelecidas nas CCB e neste Contrato de Cessão, sendo certo que, eventual alteração dessas características poderá interferir na presente Cessão e, consequentemente, no lastro dos CRI.

2.6.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão depositados diretamente na conta corrente nº 18541-6, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (CÓD. 341), de titularidade da Cessionária ("Conta do Patrimônio Separado"). Os pagamentos recebidos das Devedoras em relação aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430") e o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as demais garantias constituídas e a serem constituídas conforme especificado mais adiante neste instrumento:

- (i) constituem patrimônio separado que não se confundem com o patrimônio da Cessionária (“Patrimônio Separado”);
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Cessionária até que se complete a liquidação ou resgate antecipado da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

2.6.2. Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Permitidos”). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos valores devidos às Devedoras.

2.6.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Cessionária e as Devedoras não terão qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definição constante da cláusula 5.1 abaixo) deverão ser devolvidos proporcionalmente às Devedoras.

2.7. Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido neste Contrato de Cessão, o Cedente e as Devedoras declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI

venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente, as Devedoras e os Fiadores se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

2.8. Documentos da Operação: Integram a Operação descrita acima os seguintes documentos e eventuais aditamentos: (i) as CCB; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI ("Documentos da Operação").

3. VALOR DA CCB E PREÇO DE AQUISIÇÃO

3.1. Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente o valor certo e ajustado de **R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais)**, com recursos oriundos exclusivamente da integralização do CRI, no prazo e de acordo com o cumprimento das Condições Precedentes ("Condições Precedentes"), nas condições previstas nesta Cláusula 3.1 e seus subitens ("Preço de Aquisição"), a ser pago conforme definido na Cláusula 3.1.1 abaixo.

3.1.1. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes 1 (conforme abaixo definidas), a Cessionária realizará, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu cumprimento, o pagamento às Devedoras da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à liberação parcial da CCB 1 e da CCB 2, por conta e ordem do Cedente, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as eventuais deduções previstas neste Contrato de Cessão ("1ª Liberação"). A 2ª (segunda) parcela do Preço de Aquisição Líquido será realizada em até 2 (dois) Dias Úteis contados de atendimento integral das Condições Precedentes 2 (conforme abaixo definidas), sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades ("2ª Liberação" respectivamente e em conjunto com a 1ª Liberação, as "Liberações").

3.1.2. As Devedoras e o Cedente desde já autorizam a Cessionária a deduzir da 1ª Liberação a ser paga às Devedoras, por conta e ordem do Cedente, o montante equivalente a R\$ 217.259,16 (duzentos e dezessete mil, duzentos e cinquenta e nove reais e dezesseis centavos) referente aos valores devidos a título de despesas à vista (*flat*) da Operação, conforme devidamente identificadas no **ANEXO II** deste Contrato de Cessão ("Despesas Flat"), bem como o montante de R\$ 395.324,42 (trezentos e noventa e cinco mil, trezentos e vinte e quatro reais e quarenta e dois centavos) para composição inicial de um Fundo de Reserva, o qual será recalculado mensalmente conforme Cláusula 3.1.5 abaixo, e de R\$ 117.861,67 (cento e dezessete mil, oitocentos e sessenta e um reais e sessenta e sete centavos) para o pagamento do prêmio inicial, conforme previsto na

Cláusula 3.3. de cada CCB (“Prêmio Inicial”).

3.1.3. Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, bem como dos valores para composição inicial do Fundo de Reserva (nos termos da Cláusula 3.1.6., abaixo) e dos valores devidos a título do Prêmio Inicial, conforme previsto na Cláusula 3.3. de cada CCB, a 1ª Liberação do Preço de Aquisição líquido a ser recebido pelas Devedoras, por conta e ordem do Cedente, será de R\$ 3.191.996,87 (três milhões, cento e noventa e um mil, novecentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos) para a CCB 1 e R\$ 4.077.557,87 (quatro milhões, setenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e oitenta e oito centavos) para a CCB 2, devendo tal valor ser liberado pela Cessionária às Devedoras em até 02 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes 1, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”), para a conta de titularidade das Devedoras, conforme por ela indicado (a “1ª Liberação do Preço de Aquisição Líquido” ou a “1ª Liberação”).

3.1.4. Após o recebimento das respectivas parcelas do Preço de Aquisição pelas Devedoras, as obrigações de pagamento da Cessionária e do Cedente serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pelas Devedoras à Cessionária e ao Cedente, por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação nas contas correntes citadas nas Cláusulas 3.1.2. e 3.1.3. deste Contrato de Cessão serão considerados como recibos de quitação e comprovantes do respectivo pagamento.

3.1.5. Os recursos retidos do Preço de Aquisição decorrentes das Liberações para composição do Fundo de Reserva ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo patrimônio separado dos CRI (“Fundo de Reserva”), e será composto com os valores das seguintes despesas e que será calculado mensalmente, pela Cessionária, na Data de Verificação (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”):

- (i) Valor equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios; e
- (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas ao IPTU dos Imóveis e futuras unidades autônomas em estoque, após a instalação do condomínio edilício, conforme o caso.

3.1.5.1. As Devedoras se comprometem a enviar relatório contendo as informações mencionadas no inciso (ii) da Cláusula 3.1.5 deste Contrato de Cessão no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data e atualizado anualmente no mês de fevereiro. O envio poderá ser efetuado por correio eletrônico, nos endereços indicados neste instrumento. Caso as Devedoras não enviem a informação com antecedência a Data de Verificação, serão utilizados os valores já conhecidos, para fins de verificação do Fundo de Reserva, até que as Devedoras apresentem a informação atualizada, observadas as penalidades e prazo de cura para obrigações não pecuniárias.

3.1.5.2. As Devedoras concordam que a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva, para pagamento das Demais Despesas descritas na Cláusula 3.1.7. abaixo, incorridas e não pagas pelas Devedoras. Caso o Fundo de Reserva seja utilizado para o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definição constante da cláusula 5.1 abaixo) e fique abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cessionária deverá solicitar que seja recomposto pelas Devedoras em até 05 (cinco) Dias Úteis da comunicação escrita da Cessionária neste sentido, a qual conterà o montante total a ser recomposto, considerando-se, para tanto, os valores do Fundo de Reserva indicados na Cláusula 3.1.5 acima, sendo que a recomposição deverá ser feita: **(i)** prioritariamente, com os recursos oriundos das vendas das Unidades, abaixo qualificadas, depositados na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, e **(ii)** caso o montante disponível na Conta do Patrimônio Separado não seja suficiente, com recursos próprios das Devedoras e/ou dos Fiadores.

3.1.6. Em complemento ao disposto na Cláusula 3.1.2. deste Contrato de Cessão, as Devedoras e os Fiadores se responsabilizam solidariamente por todas as demais despesas previstas neste Contrato de Cessão a serem efetivamente incorridas pela Cessionária em relação aos CRI (“Demais Despesas” e, em conjunto com as Despesas *Flat*, simplesmente “Despesas”), as quais serão pagas ou reembolsadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores à Cessionária e/ou aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Operação, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, caso em que cópia dos respectivos comprovantes será apresentada, resguardado o direito da Cessionária, a seu exclusivo critério, exigir a antecipação dos correspondentes custos e despesas, mediante apresentação de documento que evidencie a despesa a ser incorrida, incluindo, mas não se limitando a:

(i) Remuneração da Cessionária no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e na Lei nº 14.430 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Cessionária, será devido à Cessionária, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, devida desde a Data da Emissão, a ser paga à Cessionária no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Também será devida pelas Devedoras à Cessionária uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data de Emissão e será reajustado pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. Os valores

previstos neste inciso (i) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2. deste Contrato de Cessão;

(ii) remuneração devida à Instituição Custodiante, nos valores e termos do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”, celebrado entre Cessionária e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Contrato de Custodiante e Registrador”);

(iii) remuneração devida ao Agente Fiduciário, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, de **(a)** R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implementação, a ser paga ao Agente Fiduciário, devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de assinatura do Termo de Securitização; **(b)** parcelas trimestrais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais, totalizando a remuneração anual de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira data de assinatura do Termo de Securitização e as demais nos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo, que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”, e **(c)** serão devidas parcelas de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação dos recursos, nos termos das CCB, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, devida à verificação do reembolso, e as demais verificações devida a cada semestre a contar da Data de Emissão até a utilização total dos recursos oriundos das CCB, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”. Os valores previstos neste inciso (iii) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2 deste Contrato de Cessão. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas no Termo de Securitização, atualizadas na forma prevista neste inciso (iii);

(iv) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(v) remuneração do Coordenador Líder, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em única parcela a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(vi) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia especial de titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(vii) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, o valor mensal estimado de R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais), para fazer frente às despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Cessionária, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(viii) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Cessionária;

(ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xii) despesas com a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xiii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Cessionária;

(xiv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente

venham a ser imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no **ANEXO II** do presente instrumento.

3.1.7. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento da totalidade das Condições Precedentes 1 (conforme abaixo definidas), ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes 1 seja dispensado pelos titulares dos CRI, a Cessionária não possui qualquer obrigação pecuniária perante as Devedoras em relação aos valores correspondentes ao Preço de Aquisição que estejam mantidos em depósito com a Cessionária, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Cedente e/ou às Devedoras sobre o Preço de Aquisição ou o Preço de Aquisição Líquido.

3.1.8. Sem prejuízo do previsto no inciso (xiv) da Cláusula 3.1.7. deste Contrato de Cessão, caso quaisquer tributos ou encargos que venham a ser imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e passem a afetar substancialmente, de maneira adversa, o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização, as Devedoras poderão, ao seu exclusivo critério e mediante comunicação enviada à Cessionária com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, realizar a amortização extraordinária total das CCB, o que inclui o pagamento de 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios e quaisquer demais encargos eventualmente previstos nas CCB.

3.1.9. Em caso de inadimplemento das Devedoras os pagamentos descritos na Cláusula 3.1.8., acima, serão arcados pelos recursos do Patrimônio Separado dos CRI na ordem prevista no Termo de Securitização, sub-rogando-se este nos direitos contra as Devedoras.

3.2. Tributos: As Despesas, pagas diretamente pelas Devedoras ou por esta reembolsadas à Cessionária, nos termos da Cláusula 3.1.6. deste Contrato de Cessão, 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 de cada pagamento.

3.3. Mora das Devedoras: Em caso de mora no pagamento de quaisquer Despesas, a Devedora inadimplente sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ambos calculados sobre o valor do débito em atraso devidamente reajustado pelo IPCA (ou outro índice que venha a substituí-lo) desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento.

3.4. Condições Precedentes: A liberação e pagamento da 1ª Liberação referente ao pagamento do Preço de Aquisição Líquido às Devedoras, conforme previsto na Cláusula 3.1.3. deste Contrato de Cessão, fica suspensa e sujeita ao cumprimento cumulativo, das seguintes condições ("Condições Precedentes 1"), caso não se verifique que o cumprimento de tais Condições Precedentes 1 seja dispensado pelos titulares dos CRI:

- (i) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação por cada parte, conforme aplicável a cada parte, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis, sendo certo que, para fins de cumprimento desta condição, serão aceitas as aprovações societárias apenas assinadas e protocoladas nas juntas comerciais competentes, sem o devido registro;
- (ii) Protocolo para Registro deste Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos do município de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, bem como nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos do município da sede das Partes e dos Fiadores, qual seja, São Paulo - SP;
- (iii) Que as CCB estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência das CCB;
- (iv) Registro do Termo de Securitização junto à B3, nos termos do art. 22 da Lei nº 14.430, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (v) Emissão, subscrição e integralização dos CRI pelos investidores, mesmo que parcial, em montante suficiente para a 1ª Liberação do Preço de Aquisição Líquido;
- (vi) Finalização da auditoria legal dos Imóveis, proprietários e antecessores, descritos no **ANEXO III**, e que a auditoria legal venha a ser considerada satisfatória à critério exclusivo da Cessionária;
- (vii) Recebimento, pela Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, de parecer jurídico dos assessores legais contratados para a Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação e da própria Operação, tudo em termos satisfatórios para a Cessionária e para o assessor legal contratado;
- (viii) Protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras no cartório de registro de títulos e documentos do município de São Paulo, estado de São Paulo;
- (ix) Protocolo para registro do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de

Recebíveis nos cartórios de registro de títulos e documentos do município de São Paulo, estado de São Paulo;

(x) As declarações prestadas pelo Cedente, pelas Devedoras e pelos Intervenientes Anuentes, nos termos da Cláusula 0 deste Contrato de Cessão, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas na data da 1ª Liberação, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Cessionária, substancialmente na forma do **Anexo VII**.

3.4.1. O não cumprimento, em até 30 (trinta) dias corridos, das Condições Precedentes 1 descritas na Cláusula 3.4. deste Contrato de Cessão, a contar da data de assinatura deste Contrato de Cessão, acarretará na sua resolução automática, incluindo também a resolução conjunta de todos os Documentos da Operação, sem ônus, penalidades ou obrigação de indenização para as Partes e/ou Intervenientes Anuentes, ressalvada, a obrigação das Devedoras de, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Cessionária neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Cessionária de todas as Despesas comprovadamente incorridas pela Cessionária até a data da rescisão.

3.4.2. Na hipótese prevista na Cláusula 3.4.1. deste Contrato de Cessão, a Cessionária, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou dos recursos efetivamente recebidos pelas Devedoras, deverá restituir aos respectivos titulares dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos nas CCB. Os eventuais rendimentos auferidos com os recursos do Patrimônio Separado serão utilizados pela Cessionária para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI na hipótese de haver o resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação das Devedoras realizar o pagamento de eventual saldo devedor atualizado.

3.4.3. Após o pagamento da 1ª Liberação às Devedoras, decorrente do cumprimento das Condições Precedentes 1, a Devedora deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da 1ª Liberação, apresentar os registros constantes dos itens (ii), (viii) e (ix) da Cláusula 3.4. deste Contrato de Cessão, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CCB.

3.4.4. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, as Devedoras e as Intervenientes Anuentes se obrigam, ainda, a encaminhar à Cessionária e ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da celebração deste Contrato, prorrogável automaticamente, caso as Devedoras e/ou Intervenientes Anuentes, conforme o caso, comprovem que estão cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela JUCESP, cópia dos seguintes documentos devidamente arquivados na JUCESP, sob pena de vencimento antecipado das CCB: aprovações societárias necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pelas Devedoras e pelos

Intervenientes Anuentes.

3.5. A realização da 2ª Liberação e pagamento da parcela do Preço de Aquisição Líquido às Devedoras, conforme previsto na Cláusula 3.1.1. deste Contrato de Cessão, fica suspensa e sujeita ao cumprimento cumulativo, das seguintes condições ("Condições Precedentes 2"), caso não se verifique que o cumprimento das Condições Precedentes 2 seja dispensado pelos titulares dos CRI:

(i) Cumprimento e manutenção das Condições Precedentes 1 e desde que o pagamento da 1ª Liberação do Preço de Aquisição Líquido tenha ocorrido dentro do prazo estipulado no presente Contrato de Cessão;

(ii) Subscrição e integralização dos CRI pelos investidores, mesmo que parcial, em montante suficiente para a liberação, no prazo previsto na Cláusula 3.1.1 acima referente a 2ª Liberação da parcela do Preço de Aquisição;

(iii) Registro deste Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos do município de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, bem como nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos do município da sede das Partes e dos Fiadores, quais sejam, São Paulo – SP;

(iv) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras no cartório de registro de títulos e documentos do município de São Paulo, estado de São Paulo e registro da alteração do contrato social das Devedoras perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

(v) Registro do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos cartórios de registro de títulos e documentos do município de São Paulo, estado de São Paulo;

(vi) Desoneração (baixa da alienação fiduciária) do imóvel objeto da matrícula nº 238.582 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, bem como a desoneração (baixa da penhora) do imóvel objeto da matrícula nº 72.846 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP e a obtenção da carta de renúncia atualizada do inquilino do imóvel objeto da matrícula nº 44.781 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;

(vii) Comprovação da aquisição dos Imóveis à Cessionária, mediante a apresentação da celebração das escrituras de compra e venda dos Imóveis e das matrículas atualizadas dos Imóveis contendo os registros das escrituras de compra e venda, sendo certo que referidas escrituras deverão conter expressamente a renúncia e o cancelamento do usufruto existente perante os imóveis objeto das matrículas nºs 82.862 e 10.176 ambas do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;

(viii) Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, perante os Cartórios

de Registro de Imóveis (“RGI”) competentes, bem como junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos (“RTD”) da sede das Devedoras;

(ix) Arquivamento das aprovações societárias nas juntas comerciais competentes, caso aplicáveis, conforme previsto no inciso (i) da Cláusula 3.4. referente às Condições Precedentes 1; e

(x) As declarações prestadas pelo Cedente, pelas Devedoras e pelos Intervenientes Anuentes, nos termos da Cláusula 4 deste Contrato de Cessão, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas até a liberação e pagamento da 2ª Liberação do Preço de Aquisição Líquido às Devedoras.

3.5.1. O não cumprimento das Condições Precedentes 2, no prazo de até 90 (noventa) dias, a contar da data de assinatura deste Contrato de Cessão, acarretará na rescisão parcial do presente instrumento, sendo que tal rescisão parcial (i) desobrigará a Cessionária a realizar a liberação e pagamento das demais parcelas do Preço de Aquisição às Devedoras; bem como que no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação a ser enviada pela Cessionária às Devedoras sobre a não liberação das demais parcelas do Preço de Aquisição, as Partes deverão celebrar os aditamentos que se fizerem necessários aos Documentos da Operação, de forma a excluir dos Documentos da Operação as obrigações de destinação de recursos das demais Liberações, sendo certo, no entanto, que as Obrigações Garantidas (conforme definição constante da cláusula 5.1), no limite da 1ª Liberação, e as demais obrigações de destinação de recursos serão mantidas em pleno vigor com relação às demais Partes, aos imóveis não excluídos e aos Empreendimentos Alvos, cujo projeto poderá ser alterado conforme aplicável, cabendo às Devedoras providenciarem, às suas expensas, os respectivos registros nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes.

4. DECLARAÇÕES

4.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes e os Intervenientes Anuentes declaram e garantem aos outros, 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, quando relacionado à pessoa jurídica;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iii) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iv) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias necessárias nos termos dos instrumentos constitutivos dos signatários; e **(d)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes e/ou dos Intervenientes Anuentes, ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários e as CCI;

(v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(vi) não depende economicamente das outras Partes e/ou dos Intervenientes Anuentes;

(vii) não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Contrato de Cessão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(viii) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(ix) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato de Cessão;

(x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão, observado o disposto no item “(ii)”, acima;

(xii) 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 dos titulares dos CRI;

(xiii) a transferência da titularidade das CCB, nos termos deste Contrato de Cessão, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre o Cedente e a Cessionária;

(xiv) obriga-se a cumprir, sem qualquer ressalva, as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados, Lei n.º 13.709/2018 (“LGPD”) quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato de Cessão e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

(xv) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Cessão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(xvi) 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 está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xvii) não utiliza de trabalho ilegal, comprometendo-se a não utilizar práticas de trabalho análogo ao escravo ou mão de obra infantil, salvo esta última na condição de aprendiz, observadas as disposições da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT;

(xviii) se compromete a proteger e preservar o meio ambiente, bem como a prevenir e erradicar práticas danosas ao meio ambiente, implementando esforços para que estas condutas sejam cumpridas e executando seus serviços e atividades em observância à legislação vigente, no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais (Lei nº 6.938/1981), bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlatas, emanados das esferas Federal, Estadual e Municipal;

(xix) declara que os recursos da Operação não serão destinados a quaisquer finalidades e/ou projetos que possam causar danos sociais e/ou ambientais e que não atendam rigorosamente às normas legais e regulamentares que regem a Política Nacional de Meio Ambiente e outras de cunho social;

(xx) estão cientes que em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21 ("Ofício"), quaisquer documentos apresentados no âmbito desta Operação que contenha assinatura digital, esta deverá atender o processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil.

4.1.1 As Partes comprometem-se ainda a envidar seus melhores esforços para:

(i) cumprir as diretrizes contidas no Decreto nº 9.571 de 21 de novembro de 2018, principalmente no que diz respeito à proteção dos direitos humanos em atividades empresariais e, sempre que aplicável, adotar iniciativas para a sustentabilidade ambiental na forma do artigo 12 Decreto nº 9.571;

(ii) não utilizar, em quaisquer de suas atividades, trabalho análogo ao escravo e trabalho ilegal de crianças e adolescentes, observando a lei aplicável vigente;

(iii) proporcionar aos seus empregados e demais trabalhadores envolvidos na realização dos serviços, um ambiente de trabalho seguro e saudável, com o cumprimento das leis aplicáveis relacionadas a tais questões;

(iv) cumprir os acordos e convenções coletivas de trabalho, garantindo a liberdade sindical e o direito à negociação coletiva de seus funcionários;

(v) respeitar a lei aplicável de cunho ambiental vigente, sendo certo que qualquer irregularidade ou dano causado por comprovada ação ou omissão de uma das Partes, de seus empregados ou prepostos será de inteira responsabilidade da Parte omissa de tal ação perante os órgãos e representantes do Poder Público e terceiros, bem como por quaisquer indenizações em decorrência de danos ou prejuízos causados;

(vi) adotar as medidas necessárias à proteção ambiental, cumprindo todos os procedimentos cabíveis visando à precaução de qualquer risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado pelas respectivas atividades desenvolvidas; e

(vii) Não autorizar, oferecer, dar, se comprometer a dar, a quem quer que seja, ou solicitar, aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, e orientar que seus prepostos, representantes, funcionários e colaboradores não aceitem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagem financeira ou não financeira ou benefício de qualquer espécie que constitua prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer

país, seja de forma direta ou indireta, tendo ou não relação com o presente instrumento.

4.2. Declarações do Cedente sobre as CCB e sobre os Créditos Imobiliários: O Cedente declara, ainda, que as CCB foram regularmente emitidas e permanecem válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nelas indicados.

4.3. Validade das Declarações: As declarações prestadas pela Cessionária, pelo Cedente, pelas Devedoras e pelos Intervenientes Anuentes nas Cláusulas 4.1. e 4.2. deste Contrato de Cessão, conforme o caso, deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e na data das Liberações do Preço de Aquisição Líquido.

4.4. Fatos posteriores: As Partes deverão comunicar às outras em até 05 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que suas declarações e garantias prestadas, nos termos deste Contrato de Cessão, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

5. GARANTIAS

5.1. Garantias: O fiel, pontual e integral cumprimento **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das liberações efetivamente realizadas conforme disposto neste instrumento e nas CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e deste Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Intervenientes Anuentes, nos termos dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes garantias: (a) a Alienação Fiduciária dos Imóveis; (b) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (c) a Alienação Fiduciária de Quotas; (d) Fiança; e (v) o Fundo de Reserva.

5.2. Alienação Fiduciária dos Imóveis. A Alienação Fiduciária dos Imóveis será constituída pelas Devedoras, nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), a serem celebrados na forma das minutas dispostas no **ANEXO V**, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de aquisição de cada imóvel pelas Devedoras, cabendo às Devedoras providenciarem (a) o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, bem como (b) apresentar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competentes, o que deverá ser devidamente informado à Cessionária, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CCB.

5.2.1. Observado o previsto nas Cláusulas 5.2 deste Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Imóveis será outorgada e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.2.2. Para a realização dos Empreendimentos Alvo pelas Devedoras, estas deverão, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento dos Empreendimentos, unificarem os Imóveis adquiridos e eventualmente realizar a retificação de área dos Imóveis, bem como registrar o memorial de incorporação dos Empreendimentos Alvos, nos termos da Lei 4.591/64. Desta forma, as Devedoras deverão enviar as minutas, em termos satisfatórios para as Partes, à Cessionária, com até 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência e a Cessionária desde já se compromete a: (i) celebrar tempestivamente todos os documentos que se fizerem necessários para as providências anteriormente descritas, bem como a desonerar os imóveis dados em alienação fiduciária, caso assim seja exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente como condição prévia para a sua unificação ou para o registro do memorial de incorporação imobiliária dos Empreendimentos Alvo. Fica desde já estabelecido que, uma vez finalizados os registros dos memoriais de incorporação dos Empreendimentos Alvo, observado o prazo previsto de março/2023, as Devedoras deverão encaminhá-los à Cessionária em até 05 (cinco) Dias Úteis.

5.2.3. Adicionalmente ao disposto na Cláusula 5.2.2., as Partes desde já se comprometem a, após o registro do memorial de incorporação dos Empreendimentos Alvo, a realizarem o aditamento dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou celebrarem um novo instrumento correspondente, conforme o caso, de forma a abranger que a alienação fiduciária recairá sobre:

(i) as unidades autônomas, em construção, objeto de Garantia dos CRI, quais sejam, aquelas que definidas como “Unidades” no Contrato de Cessão Fiduciária (“Unidades”), de forma que as demais unidades autônomas dos Empreendimentos Alvo não estarão sujeitas às Garantias dos CRI (“Unidades Livres”); ou

(ii) sobre fração ideal dos Empreendimentos Alvo que corresponderá às Unidades e equivalerá a determinada fração ideal dos Empreendimentos Alvo (correspondente a referida fração a, no máximo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia, conforme definido na cláusula 5.3, abaixo) (“Fração Ideal”), a ser estabelecida quando da celebração do instrumento previsto na Cláusula 5.2.3 acima, de forma que a fração remanescente dos Empreendimentos Alvo não estará sujeita às Garantias dos CRI (“Fração Ideal Livre”).

5.2.4. Sem prejuízo do disposto acima, a Razão Mínima de Garantia, abaixo definida na cláusula 5.3, deve sempre ser observada.

5.2.5. A Fração Ideal e/ou as Unidades, necessárias para a manutenção da Razão Mínima de Garantia, devem estar totalmente livres de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefícios da Cessionária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. Da mesma forma, a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres, devem estar totalmente livres de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor da instituição financeira, para que possam assegurar o cumprimento das obrigações a serem assumidas pelas Devedoras em eventual financiamento à produção.

5.2.6. A Cessionária desde já reconhece que as Devedoras poderão eventualmente celebrar um financiamento à produção para captação de recursos remanescentes necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, dessa forma, a Cessionária, se compromete a celebrar todos os instrumentos necessários para refletir o disposto nesta Cláusula 5.2.5, em tempo hábil de forma a não inviabilizar a celebração de eventual financiamento à produção, e sempre e quando tais instrumentos e prazos não violem o aqui disposto.

5.2.7. Em razão do quanto estabelecido nesta Cláusula 5.2 e seguintes, a realização dos aditamentos deverá ser precedida de aprovação dos investidores dos CRI, sendo certo, no entanto que, todas as Partes se comprometem a celebrar os respectivos aditamentos para que a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres estejam completamente desoneradas, nos termos da Cláusula 5.2.5., em tempo hábil para viabilizar a sua utilização pelas Devedoras como garantia em eventual financiamento à produção.

5.2.8. Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal (ou sobre as Unidades), esta garantia não concorrerá, nem se confundirá com qualquer garantia eventualmente constituída sobre a Fração Ideal Livre (ou sobre as Unidades Livres) em benefício de financiamento à produção, permanecendo as garantias aqui mencionadas completamente independentes uma das outras. Apesar do disposto nesta Cláusula, em caso de excussão da alienação fiduciária da Fração Ideal ou em caso de excussão da Fração Ideal Livre, o novo titular da respectiva fração deverá se comprometer a não contestar a destinação dada ao seu imóvel, qual seja, a realização dos Empreendimentos Alvo, de forma a não impedir o bom andamento e conclusão da respectiva obra, nos termos deste instrumento e dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.3. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3., para cada CCB, o valor dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades ou Fração Ideal correspondente) objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá corresponder, após o registro da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a **200%** (duzentos por cento) do saldo devedor das respectivas CCB ("Razão Mínima de Garantia").

5.3.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido nas CCB (“Data de Verificação”), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2 e 5.2.3. No cálculo do valor dos Imóveis para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Cessionária levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades pertencentes aos Empreendimentos Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, diferenciando-se por sua função residencial ou comercial, caso aplicável, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pelas Devedoras à Cessionária.

5.3.1.1. No caso dos Empreendimentos Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, as Devedoras deverão apresentar à Cessionária, na Data de Verificação, um laudo de avaliação dos Imóveis elaborado por 1 (uma) de 3 (três) empresas previamente indicadas pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pelas Devedoras, desde que, estando as Obrigações Garantidas em perfeito adimplemento. Neste caso, para efeito do cálculo do valor dos Imóveis, deverá ser utilizado o menor valor entre o apresentado pelo laudo de avaliação ou aquele definido pela Cláusula 5.3.1 deste Contrato de Cessão. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de 12 (doze) meses.

5.3.1.2. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Cessionária de alienação fiduciária de uma fração adicional do Imóvel ou de novas unidades autônomas do respectivo Empreendimento, devendo a Cessionária verificar a adequação das novas alienações aos referidos critérios de elegibilidade, previsto na Cláusula 5.2 acima; ou (ii) amortizar extraordinariamente as CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.1.3. Caso as Devedoras optem por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da Cláusula 5.3.1.2., as Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia, deverão apresentar novos imóveis à Cessionária não sendo necessária auditoria para recomposição da Razão de Garantia. A constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis será feita com base no modelo de contrato de alienação fiduciária constante dos anexos a este instrumento (conforme aplicável) e

deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias contados da comunicação de aprovação enviada pela Cessionária, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

5.3.1.4. Caso as Devedoras optem por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da Cláusula 5.3.1.2., as Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia, deverão amortizar extraordinariamente as CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia ("Recomposição da Razão Mínima de Garantia").

5.3.1.5. Caso as Devedoras descumpram suas obrigações pecuniárias de recomposição da Razão De Garantia, nos termos das Cláusulas 5.3.1.2. a 5.3.1.4., acima, o referido descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CCB, em complementação aos eventos lá previstos, com o que as Devedoras e a Cessionária concordam plenamente.

5.4. Destinação dos recursos oriundos das vendas das unidades autônomas dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis: A partir da ocorrência do disposto nas Cláusulas 5.2.2 e 5.2.3., acima, a Cessionária desde já se obriga a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos definitivos que formalizarem a venda das Unidades em caráter definitivo a terceiros ("Adquirentes") pelas Devedoras, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades objeto da referida venda, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das CCB, conforme e de acordo com o observado o disposto na Cláusula 5.4.2. deste Contrato de Cessão. Os instrumentos de compromisso/promessa de venda e compra das Unidades poderão ser celebrados livremente pelas Devedoras, independentemente do comparecimento da Cessionária, informando ao adquirente da existência da alienação fiduciária sobre as Unidades.

5.4.1. Caso o adquirente da Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda, (i) utilize recursos próprios, (ii) obtenha financiamento com a próprias Devedoras, ou (iii) obtenha financiamento com uma instituição financeira; as Devedoras deverão seguir com o procedimento para liberação da garantia concomitantemente ao ato de celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda do imóvel. Sendo certo que, o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das CCB, em especial a respectiva amortização, ordinária ou extraordinária, do saldo devedor das CCB, deverá ocorrer apenas mediante recebimento do valor integral líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda da Unidade na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, independentemente do efetivo recebimento dos valores de venda da respectiva Unidade pelas Devedoras, e mesmo que tenha havido com o adquirente da Unidade qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

5.4.2. Para a liberação dos gravames incidentes sobre as Unidades, as Devedoras deverão enviar à Cessionária requerimento solicitando a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel ("Requerimento de Liberação"), nos termos do **ANEXO VI**, acompanhado de (i) relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse), e de (ii) comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização da(s) respectiva(s) Unidade(s) à Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado. A Cessionária deverá necessariamente anuir com a liberação da Alienação Fiduciária da Unidade, por meio do envio de carta de anuência, devidamente assinada, para as Devedoras no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação. Se, mesmo com a destinação dos recursos oriundos da comercialização da(s) respectiva(s) Unidade(s) à Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, houver a necessidade de recomposição da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão recompô-la conforme dispõe a cláusula 5.3.1.2. acima.

5.4.2.1 Em qualquer hipótese de venda das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, é facultado às Devedoras solicitarem a liberação do gravame da respectiva Unidade anteriormente à transferência dos recursos das vendas de determinadas Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis para a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, ou seja, anteriormente à realização do procedimento para liberação de garantia, observado que, em qualquer tempo, o somatório do valor da(s) Unidade(s) cujo gravame venha a ser liberado, sem o cumprimento do procedimento de transferência do recurso da venda para a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, não poderá ser superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

5.4.2.2. Na hipótese prevista no item 5.4.2.1 acima, as Devedoras se comprometem a transferir recursos próprios para a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, com o objetivo de realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante garantido pela Unidade objeto de venda frente às Obrigações Garantidas, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da liberação do gravame da Unidade, havendo ou não o efetivo recebimento do preço de venda pelas Devedoras.

5.4.3. Após o recebimento na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, os recursos oriundos das vendas das Unidades terão sua destinação observada, em cada Data de Pagamento (conforme definido nas CCB), necessariamente, de acordo com a prioridade abaixo definida:

- (i) Despesas que possam ser pagas com os recursos do Patrimônio Separado, caso as Devedoras não arquem diretamente com tais custos e despesas;
- (ii) Pagamento dos Juros Remuneratórios, da respectiva CCB, conforme

definido nas CCB, referente ao período transcorrido;

(iii) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto neste Contrato de Cessão, caso necessário; e

(iv) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da respectiva CCB.

(v) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB remanescente.

5.5. Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em garantia integral das Obrigações Garantidas e do disposto na Cláusula 5.4 e seguintes acima, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, as Devedoras, a Cessionária e os Intervenientes Anuentes celebraram, nesta data, o *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”), por meio do qual as Devedoras prometeram a ceder fiduciariamente os recebíveis futuros decorrentes da venda das Unidades (respectivamente “Recebíveis” e “Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”).

5.5.1. As Partes concordam, desde já, que os recursos de venda das Unidades Livres não integram e tampouco integrarão as Garantias dos CRI, uma vez que serão utilizados como garantia de eventual financiamento à produção para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvos a serem celebrados pelas Devedoras.

5.6. Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Devedoras, outorgadas, nesta data, pelos sócios das Devedoras representando 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Devedoras, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças* (“Alienação Fiduciária de Quotas” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente) e da respectiva alteração contratual das Devedoras formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas, sendo que, em caso determinada instituição financeira vir a solicitar a outorga de alienação fiduciária ou caução/penhor das Quotas em razão da contratação de financiamento pelas Devedoras para a construção dos Empreendimentos Alvos, a Cessionária desde já se compromete a efetuar a desoneração das Quotas das Devedoras e providenciar os documentos necessários para tanto, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação escrita encaminhada pelas Devedoras, sem que seja necessária a realização prévia de assembleia especial de titulares dos CRI para tanto, desde que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis esteja devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como caso as Devedoras estejam adimplente no cumprimento das Obrigações Garantidas.

5.7. Garantia Fidejussória: Os Fiadores, assumem, neste ato, como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824,

827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

5.7.1. Fica assegurado aos Fiadores o direito de regresso contra as Devedoras, caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida pelas Devedoras perante a Cessionária, podendo propor contra as Devedoras todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer valor inadimplido à Cessionária, os Fiadores sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos respectivos valores contra as Devedoras, observado, entretanto, que os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar as Devedoras, sem que isso impeça ou afete sua capacidade de liquidação integral das obrigações oriundas das CCB, deste Contrato de Cessão e, consequentemente, dos CRI.

5.7.2. Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos encargos moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos das CCB e deste Contrato de Cessão.

5.8. Fundo de Reserva: Durante toda a operação, as Devedoras concorda em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas. Os valores retidos deverão atender o disposto na Cláusula 3.1.5 e cobrir as despesas previstas na Cláusula 3.1.6 deste Contrato de Cessão. O valor das referidas despesas será calculado pelas Devedoras em conjunto com a Securitizadora, de acordo com o disposto na referida Cláusula.

5.9. Liberação das Garantias: No prazo de até 30 (trinta) dias, contados da efetiva liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas pelas Devedoras, a Cessionária deverá fornecer às Devedoras ou a requerimento da parte interessada o respectivo termo de quitação das Obrigações Garantidas e consequente liberação das garantias vinculadas à Operação.

5.10. Monitoramento: Será contratada, a expensas das Devedoras, empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de recebíveis e monitoramento financeiro, a qual ficará responsável, dentre outras atividades definidas em instrumento próprio, por fornecer as informações necessárias ao acompanhamento das Garantias aqui previstas.

6. GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Guarda de Documentos: A Cessionária será responsável pela guarda da via eletrônica negociável das CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia da via negociável e da via não negociável. A Cessionária também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação em razão da assinatura de tais documentos se dar de forma da Cláusula 8.10 abaixo.

6.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

7. INDENIZAÇÃO

7.1. Indenização: A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, as Devedoras se obrigam a indenizar e manter o Cedente e a Cessionária integral e totalmente indenizadas contra todas e quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos diretos, de qualquer natureza, direta ou indiretamente por ele sofridos, originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelas Devedoras, nos termos deste Contrato de Cessão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa das Devedoras, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas às CCB; (iii) demandas, ações ou processos relacionados a atos ou omissão das Devedoras e/ou de qualquer dos Fiadores, instaurados por terceiros a fim de discutir os Documentos da Operação.

7.2. Sem prejuízo da obrigação assumida na Cláusula 7.1 deste Contrato de Cessão, o Cedente e as Devedoras e os Intervenientes Anuentes se obrigam a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cessionária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 7.1 deste Contrato de Cessão, assim como a Cessionária se obriga a fornecer documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses do Cedente, das Devedoras e/ou de qualquer dos Fiadores, em demandas similares que sejam propostas contra qualquer destes.

7.3. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, as CCB ou, ainda, à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto se decorrente de seu próprio inadimplemento, sendo certo que tal ausência de responsabilidade do Cedente deverá ser informada pela Cessionária em seus materiais da oferta a investidores, ficando também convencionado que a Cessionária deverá conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo o Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra esta.

7.3.1. A Cessionária deverá ressarcir e indenizar a Cedente, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais e extrajudiciais, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações. A indenização será devida na data em que o Cedente for compelido a efetuar o respectivo pagamento judicial, ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Devedoras previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das CCB, bem como o saldo devedor atualizado das CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

8.2. Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária diretamente às Devedoras, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) imediatamente pela Cessionária em conta corrente de titularidade das Devedoras, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

8.3. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão.

Para o Cedente

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta

CEP 90560-002, Porto Alegre – RS

At.: Sr. Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Telefone: (51) 3515-6200

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

Para a Cessionária

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,

Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP

At.: Sra. Monica Fujii

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Para as Devedoras

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111,

Vila Olímpia, CEP 04547-005

São Paulo/SP

At: Fábio Eduardo Domingues
Tel: (11) 2394-5100
E-mail: fabio.domingues@mf7.coml.br

Para os Intervenientes Anuentes

MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111,
Vila Olímpia, CEP 04547-005
São Paulo/SP

At: Fábio Eduardo Domingues
Tel: (11) 2394-5100

E-mail: fabio.domingues@mf7.coml.br

FABIO EDUARDO DOMINGUES

fabio.domingues@mf7.coml.br

GLEYNOR ALESSANDRO BRANDÃO / MILENA THAIS MARTINS BRANDÃO

gleynor.brandao@mf7.com.br

PAULO ANTONIO GUINE VALLIM / SUELI DOMINGUES VALLIM

paulogvallim@gmail.com

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111,
Vila Olímpia, CEP 04547-005
São Paulo/SP
Tel: (11) 2394-5100

8.3.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

8.4. 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.

8.5. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, os Intervenientes Anuentes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte e/ou o

respectivo Interveniante Anuente que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.6. Registro: O presente Contrato de Cessão será registrado pelas Devedoras, nos cartórios de registro de títulos e documentos dos municípios de Porto Alegre - RS e São Paulo - SP, em até 30 (trinta) dias da presente data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, ressalvada, ainda, a hipótese de novas prorrogações em razão de formulação de exigências pelos referidos cartórios. As Devedoras deverão apresentar ao Agente Fiduciário cópia digitalizada do presente Contrato de Cessão devidamente registrado.

8.7. Despesas: Sem prejuízo das Despesas, as Devedoras serão responsáveis, direta ou indiretamente, pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos competentes cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis, à B3 e quaisquer outros decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação, observado o previsto pela Cláusula 3.1.8. deste Contrato de Cessão.

8.8. Securitização: As Partes e os Intervenientes Anuentes declaram que este Contrato de Cessão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes e dos Intervenientes Anuentes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

8.9. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes.

8.10. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

8.11. Interveniência: As Devedoras e os Fiadores assinam o presente Contrato de Cessão manifestando de forma irrevogável e irretratável a sua concordância com todos os termos desse

Contrato, incluindo em relação à transferência das CCB para a Cessionária.

8.12. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e pelos Intervenientes Anuentes.

8.12.1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a Cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária e pelas Devedoras, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

8.12.2. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Cessionária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.13. Tolerância: Os direitos de cada Parte e Intervenientes Anuentes previstos neste Contrato de Cessão **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Cessão, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.14. Execução Específica: A Cessionária poderá, a seu exclusivo critério, requerer a execução específica das obrigações aqui assumida pelas Devedoras, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

8.15. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o presente Contrato será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da UK Bribery Act of 2010 e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12.

8.15.1. As Partes, conforme cabível, declaram e garantem que não estão envolvidas ou irão se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas, controladores, afiliadas, nos termos da lei, incluindo seus diretores, sócios ou acionistas, controladores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato de Cessão, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando ainda a inexistência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, aplicáveis nas jurisdições em que atua, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias.

8.15.2. As Partes, conforme cabível, declaram e garantem que não se encontram, assim como seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas controladores, direta ou indiretamente: (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) sujeitos a sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental sob acusação de corrupção ou suborno; e (v) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental em razão de acusação de corrupção ou suborno.

8.15.3. O não cumprimento por parte das Partes das Leis Anticorrupção, conforme aplicáveis, desde a data de assinatura deste Contrato de Cessão até a data de pagamento do Valor de Cessão, será considerada uma infração grave a este Contrato de Cessão o que conferirá à outra Parte o direito de, agindo de boa-fé, declarar rescindido imediatamente o presente Contrato de Cessão, sem qualquer ônus ou penalidade contratual previamente estipulada, sendo a Parte inadimplente responsável por perdas e danos, nos termos da lei aplicável.

8.15.4. As Partes declaram que, direta ou indiretamente, não ofereceram, prometeram, pagaram ou autorizaram o pagamento em dinheiro, deram ou concordaram em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência deste Contrato de Cessão, não irão ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiada ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios.

8.15.5. As Partes declaram que, direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irão contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com as pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

8.15.6. As Partes prontamente notificarão, por escrito, a outra Parte, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção, e ainda de participação

em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta cláusula.

8.15.7. As Partes, conforme cabível, estão sujeitas a códigos de ética próprios e declaram que cumprem os seus respectivos códigos de ética rigorosamente, em estrita observância à legislação que lhes é aplicável.

8.16. Outorga Uxória: Milena e Sueli comparecem no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada por seus respectivos cônjuges, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

9. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato de Cessão, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

As Partes firmam este Contrato de Cessão juntamente com 02 (duas) testemunhas.

ANEXO I

**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E
OUTRAS AVENÇAS**

Características dos Créditos Imobiliários – CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 24 DE OUTUBRO DE 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	10.557	TIPO DE CCI			INTEGRAL	
1. EMISSOR								
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO								
CNPJ: 04.200.649/0001-07								
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 550								
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP								
CNPJ: 18.282.093/0001-50								
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955								
COMPLEMENTO	CJ 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.								
CNPJ/MF: 46.796.533/0001-22								
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1356								
COMPLEMENTO	cj 111	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-005	
4. GARANTIAS – Não há								
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).								
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0								
DESCRIÇÃO: Emitida em 24 de outubro de 2022, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) para aquisição dos imóveis descritos no item 5.1, os quais serão destinados à construção de um empreendimento								

imobiliário voltados para a parte residencial, a ser realizado pela Emitente, (“Imóveis” e o “Empreendimento Alvo”), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, pagamento de outorga onerosa, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à parte da construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo e (ii) para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 238.582 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 127, Mirandópolis.
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 52.763 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 131, Mirandópolis
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 82.862 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 133, Mirandópolis.
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 10.176 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 143, Mirandópolis
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 160.971 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 149, Mirandópolis.
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 112.528 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 151, Mirandópolis.
Mirandópolis	14º Oficial de Registro	Matrícula 72.846 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 157,

	de Imóveis de São Paulo - SP	- SP	Mirandópolis
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 169, Mirandópolis.
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	25 de novembro de 2022		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	27 de outubro de 2027		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.		
6.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	5,00% a.a. (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB 1.		
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no Anexo II da CCB 1.		
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.		
6.8 ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i>; e (ii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos Juros de Mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.		

Características dos Créditos Imobiliários – CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 24 DE OUTUBRO DE 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	10.568	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 550							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	CJ 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.							
CNPJ/MF: 46.796.408/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1356							
COMPLEMENTO	cj 111	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-005
4. GARANTIAS – Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41501166-3							
DESCRIÇÃO: Emitida em 24 de outubro de 2022, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais) para (i) aquisição dos imóveis descritos no item 5.1, os quais serão destinados à construção de um empreendimento imobiliário voltados para a parte residencial, a ser realizado pela Emitente, (“Imóveis” e o “<u>Empreendimento Alvo</u>”), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, pagamento de outorga onerosa, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à parte da construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas							

oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo e (ii) para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 44.781 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Arujá nº 84, Vila Mariana.
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 43.450 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Arujá nº 92, Vila Mariana.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	25 de novembro de 2022
6.2 DATA DE VENCIMENTO	27 de outubro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais).
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
6.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	5,00% a.a. (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB 2.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no Anexo II da CCB 2.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento:

	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i>; e (ii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos Juros de Mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.

ANEXO II

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Descrição Das Despesas da Operação FLAT e das Despesas Previstas para Manutenção da Operação

Todos os tributos relacionados às despesas mencionadas nas tabelas abaixo estão incluídos nos respectivos valores, não sendo, portanto, necessário considerar o valor de tais tributos para o cálculo do pagamento a ser efetuado (*gross up*).

Despesas Flat

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	Daló	Fixo	R\$ 60.000,00	0,00%	R\$ 60.000,00
Assessor Legal	Daló	Fixo	R\$ 40.000,00	0,00%	R\$ 40.000,00
Coordenador Líder	Província	% do CRI	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Estruturação	Província	% do CRI	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77

Emissão CCB	CHP	% do CRI	R\$ 13.400,00	9,65%	R\$ 14.831,21
Emissão CCI	CHP	Fixo	R\$ 3.200,00	9,65%	R\$ 3.541,78
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,004207%	0,00%	R\$ 1.568,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 5.215,50
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 134,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 4.020,00
Agente Fiduciário - Implantação dos CRI (Parcela única)	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Agente Fiduciário - 1ª parcela anual	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos 1ª parcela semestral	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96
Custodia de CCI - 1ª parcela anual	CHP	Fixo	R\$ 3.200,00	9,65%	R\$ 3.541,78

Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
				Total	R\$ 217.259,16

Despesas de Manutenção

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Garantia	Monitori	Mensal	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00
Agente Garantia (após RI)	Monitori	Mensal	R\$ 9.600,00	0,00%	R\$ 9.600,00
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Trimestral	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96

Custódia das CCI	CHP	Anual	R\$ 3.200,00	9,65%	R\$ 3.541,78
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Banco Escriturador	Itaú	Mensal	R\$ 804,60	0,00%	R\$ 804,60
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 238,00	0,00%	R\$ 238,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.100,00	14,25%	R\$ 3.615,16
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 147,40
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 107,20

ANEXO III

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Descrição dos imóveis CCB 1

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço	Contribuinte Municipal
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 238.582	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 127, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0072-8
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 52.763	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 131, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0071-1
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 82.862	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 133, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0089-2
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 10.176	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 143, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0090-6
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 160.971	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 149, Mirandópolis, CEP 04052-080,	045.101.0091-4

			Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 112.528	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 151, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0092-2
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 72.846	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 157, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0060-4
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 41.977	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 169, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0061-2

Descrição dos imóveis CCB 2

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço	Contribuinte Municipal
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 44.781	Endereço: Rua Arujá nº 84, Vila Mariana, CEP 04104-040, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	038.040.0007-1

Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 43.450	Rua Arujá nº 92, Vila Mariana, CEP 04104-040, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	038.040.0008-8

ANEXO V

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Minutas dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis

Imóveis Mirandópolis

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

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 João Gabriel” ou “Devedora” ou “Fiduciante”);

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Fiduciária”); e

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 Arujá” em conjunto com a Fiduciante as “Devedoras”)

A Fiduciante e a Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) a Fiduciante é titular do imóvel descrito e caracterizado no **Anexo I** do presente instrumento, objeto das Matrículas nº 238.582, 52.763, 82.862, 10.176, 160.971, 112.528, 72.846 e 41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no Bairro Mirandópolis, na Rua Comendador João Gabriel nº 127, 131, 133, 143, 149, 151, 157, 169, CEP 04.052-080, sobre o qual será desenvolvido e incorporado empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”) (respectivamente, “Imóvel” e “Empreendimento Alvo”);

b) a Fiduciante, nesta data, a Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente” ou “Credora”), no valor total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora (“CCB 1”) e a MF7 Arujá emitiu a Cédula de Crédito Bancário n.º 41501166-3, no valor total principal total de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais) (a “CCB 2” e, quando mencionada em conjunto com a CCB 1, simplesmente as “CCBs” ou “CCB”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário às Devedoras;

c) os recursos oriundos das CCB serão destinados exclusivamente à consecução de parte residencial de empreendimento imobiliário, incluindo a aquisição, construção e incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), a ser realizado pelas Devedoras, ainda que por meio de suas controladas, nos imóveis descritos no Anexo I das CCB (“Empreendimento Alvo”); incluindo os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI (“Destinação de Recursos”), recursos esses que serão liberados às Devedoras de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão;

d) Nesta data, a Credora emitiu 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral (“CCI”), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários;

e) Na mesma data, a Credora cedeu e transferiu à Fiduciária, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), a totalidade dos direitos sobre as CCB representado pelas CCI, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal, acrescido da dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB e representados pelas CCI (“Créditos Imobiliários”);

f) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

g) como premissa para a emissão da CCB, ficou estabelecido que os referidos Créditos Imobiliários seriam vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Fiduciária (“CRI”);

h) os CRI serão emitidos conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Fiduciária e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos CRI;

i) O presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os demais documentos: (i) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e os (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI (em conjunto, “Documentos da Operação”);

j) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) da obrigação de pagamento do valor principal das CCB, acrescido de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo os Juros Remuneratórios, previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, definidos nas CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, entre outras garantias outorgadas em favor da Fiduciária, se obrigou a outorgar a alienação fiduciária do Imóvel em favor da Fiduciária (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);

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; e

l) Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária”), que se regerá pelas cláusulas a

seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, que corresponderá às futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo (“Alienação Fiduciária”), observado que cada uma das unidades responderá pelo percentual que lhe for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

1.1.1. Para fins de registro do presente instrumento, à presente Alienação Fiduciária é atribuído pelas Partes o valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

1.1.2. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

1.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.

1.1.4. A Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo (“Unidades”) em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”), com a finalidade de liberar a garantia constituída sobre a unidade objeto da referida venda, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas, conforme e de acordo com o disposto na Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão. Os instrumentos de compromisso/promessa de venda e compra do Imóvel poderão ser celebrados livremente pela Devedora, independentemente do comparecimento da Fiduciária, informando ao adquirente da existência da alienação fiduciária sobre as Unidades.

1.1.5. A destinação dos valores da venda do Imóvel para a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, conforme definida no Contrato de Cessão, deverá estar prevista na respectiva promessa de compra e venda e na escritura definitiva de venda e compra da Unidades do referido Imóvel, constando como conta para pagamento do valor de venda do Imóvel a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, devendo a Devedora comprovar, por meio de extratos a serem encaminhados à Fiduciária o atendimento às condições elencadas na Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão.

1.1.6. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) manter o

Imóvel e as Unidades, uma vez finalizadas as obras do Empreendimento Alvo, em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação às Unidades; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos às Unidades.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1 acima, operar-se-á com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Oficial de Registro de Imóvel competente, com a consequente anotação da Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

1.2.2. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

1.3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

1.4. Liberação da Alienação Fiduciária: Para a liberação dos gravames incidentes sobre as futuras unidades autônomas do Imóvel, a Devedora deverá enviar à Fiduciária requerimento solicitando a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel ("Requerimento de Liberação"), nos termos do Anexo VI ao Contrato de Cessão, acompanhado de (i) relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse), e de (ii) comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização da(s) respectiva(s) Unidade(s), conforme o caput da Cláusula 5.4. do Contrato de Cessão. A Fiduciária deverá necessariamente anuir com a liberação da Alienação Fiduciária da respectiva unidade ou fração ideal do Imóvel a ela correspondente, por meio do envio de carta de anuência, devidamente assinada, para a Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação.

1.4.1. Fica estabelecido que as unidades quitadas, ou frações ideais do Imóvel a elas correspondentes, pelos Adquirentes antes da expedição do Habite-se, desde que devidamente comprovada a quitação pela Devedora, a Fiduciária deverá proceder com a liberação da garantia, independentemente do recebimento de

qualquer recurso, haja vista que o preço da respectiva unidade ou fração ideal do Imóvel a ela correspondente já terá sido integralmente destinado à conclusão do Empreendimento Alvo.

1.5. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, o Imóvel se encontra livre de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (a) Nº das Cédulas de Crédito Bancário:** 41501162-0 e 41501166-3;
- (b) Valor Principal:** R\$ R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais);
- (c) Atualização Monetária:** Não há;
- (d) Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios serão o equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)** – Segmento Balcão B3, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de **5,00% a.a.** (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência desta Cédula (“Juros Remuneratórios”);
- (e) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, observadas as hipóteses de amortização extraordinária da CCB previstas na Cédula e nos demais Documentos da Operação;
- (f) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 5 da CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB;
- (g) Prêmio Inicial:** excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após a primeira Integralização do Valor Principal (conforme definido no Contrato de Cessão), as Devedoras deverão realizar o pagamento de prêmio aos titulares dos CRI, no montante total de R\$ 117.861,67 (cento e dezessete mil, oitocentos e sessenta e um reais e sessenta e sete centavos), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a primeira Data de Pagamento;
- (h) Data de Emissão:** 24 de outubro de 2022;
- (i) Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (j) Data de Vencimento:** 27 de outubro de 2027;
- (k) Prazo de vencimento:** 1.829 (um mil e oitocentos e vinte e nove) dias;
- (l) Taxa de Amortização:** de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II da CCB;
- (m) Garantias:** a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
- (n) Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (o) Carência do Principal:** o valor do principal será pago na Data de Vencimento Final;
- (p) Subordinação:** não há;
- (q) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 25 de novembro de 2022;

(r) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 27 de outubro de 2027; e

(s) Forma: escritural.

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas nas CCB e no Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária encontra-se devidamente descrito no **Anexo I** ao presente instrumento, e a presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas (“Garantia Fiduciária”).

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força da escritura de compra e venda lavrada às fls. [-] do Livro [-] do [-]º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, registradas perante o [-]º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

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

3.3.1. Nos termos do inciso V do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, enquanto adimplente em suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, a Fiduciante poderá utilizar o imóvel livremente, observado o quanto disposto na CCB.

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

3.5. Deterioração: Na hipótese de a Garantia Fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante e/ou os Fiadores deverão apresentar nova garantia observado o procedimento relacionado ao reforço de garantia.

3.6. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou de qualquer ato que implique a perda do mesmo, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas na data do recebimento da referida indenização. A desapropriação total

ou parcial do Imóvel importará em vencimento antecipado das Obrigações Garantidas vinculadas aos Créditos Imobiliários nos termos da CCB e do Termo de Securitização, exceto se realizado o reforço de garantia, na forma da Cláusula 3.5 acima.

3.7. Sub-rogação: Na hipótese do item 3.6. acima, ficará a Fiduciária automaticamente sub-rogada de todos e quaisquer valores que vierem a ser pagos oriundos de indenização referente ao Imóvel, ficando a Fiduciária, por este Contrato de Alienação Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato de Alienação Fiduciária.

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

3.9. Transmissão ou Oneração: A Fiduciante não poderá, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir, onerar, ou permitir que sejam onerados, os direitos de que seja titular sobre o Imóvel, ressalvadas as hipóteses previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação (incluindo-se na referida ressalva a comercialização de Unidades, conforme definido na Cláusula 3.9.1. abaixo), a não ser que obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia de titulares de CRI.

3.9.1 Como única exceção ao disposto na Cláusula 3.9 acima, a Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda do Imóvel, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades objeto da referida venda. Tal liberação estará condicionada à cessão fiduciária, pela Fiduciante à Fiduciária, dos recebíveis provenientes da venda do Imóvel para garantir o cumprimento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 5.3 e seguintes do Contrato de Cessão.

3.9.2 Ficará a Fiduciante dispensada do registro estabelecido pela Cláusula 3.16. abaixo, nas hipóteses em que a venda do Imóvel ocorrer em prazo inferior ao estabelecido para a prenotação deste Contrato de Alienação Fiduciária (ou de respectivo aditamento), devendo apenas serem observados os termos e condições previstos na Cláusula 3.9.1 acima.

3.10. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel,

pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

3.11. Reembolso: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos no item 2.1 acima.

3.12. Comprovantes: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à mensal e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.13. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.14. Termo de Quitação: No prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação, bem como o termo de liberação da Alienação Fiduciária, sob pena de incorrer em multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

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

3.16. Registro: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da celebração do presente instrumento, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do presente instrumento, desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o que deverá ser devidamente informado à Fiduciária, a apresentar o comprovante do registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária bem como qualquer eventual aditamento nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, sob pena de a ausência do referido registro ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, ficando certo, contudo, que a prenotação deste Contrato de Alienação Fiduciária (ou de respectivo aditamento) deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva celebração, sendo que, caso as funções do respectivo Cartório de Registro de Imóveis estejam limitadas de maneira a impossibilitar o

protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o prazo aqui mencionado será contado a partir da data em que a limitação deixar de existir, de forma que seja possível realizar sua prenotação.

3.16.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST, ambas anexas a este instrumento na forma do **Anexo II**.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante e aos Fiadores, a responsabilidade pelo pagamento do valor de principal devido e não pago das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, acrescido dos Juros Remuneratórios, dos encargos moratórios e penalidades e demais acessórios previstos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Excussão: Decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e não pago o correspondente valor apurado na forma da Cláusula 4.1. acima, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º da Lei nº 9.514/97, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

4.3. Intimação: Observado o disposto no item 4.2. acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas das Obrigações Garantidas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, acrescido dos Juros Remuneratórios, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. Cumprimento Parcial: O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente por um representante legal da Fiduciante;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;

e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso “ii”, a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

4.6. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a presente Garantia Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.7. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.8. Não Purgação: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para

purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.9. Restituição da Posse: Nas hipóteses de consolidação da titularidade sobre o Imóvel, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da consolidação da titularidade sobre tal direito em nome da Fiduciária.

4.10. Demais Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:

a) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;

b) manter este Contrato de Alienação Fiduciária existente, válido, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, e contabilizar esta Garantia Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

c) seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária ("Documentos Comprobatórios"), e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;

d) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária e para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Garantia Fiduciária aqui constituída;

e) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

f) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

- g)** não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvado o quanto previsto no item 3.9 acima;
- h)** permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for razoavelmente determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;
- i)** defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada da ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- j)** obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais relacionadas exclusivamente à Fiduciante, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação (conforme definidos na CCB); (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- k)** pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas ao Imóvel, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso;
- l)** pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações condominiais, relativas ao Imóvel;
- m)** tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas;
- n)** cumprir e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controlada"), e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que a Fiduciante, suas Controladas, seus empregados, seus

administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Fiduciante e/ou suas Controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária;

o) dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

p) não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, restringir ou afetar negativamente, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável; e

q) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita.

4.11. Declarações Recíprocas: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária;

c) este Contrato de Alienação Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária;

d) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias necessárias nos termos dos instrumentos constitutivos dos signatários, caso aplicável; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;

f) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome das Partes as obrigações aqui estabelecidas, observado o disposto no item (i), acima;

h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária os foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

j) as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária são, na data deste Contrato de Alienação Fiduciária, verdadeiras e materialmente corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e

k) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

4.12. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

a) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

b) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Fiduciante, que possa

vir a causar impacto adverso relevante na Fiduciante ou em sua condição financeira, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

c) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Fiduciante de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, exceto pelo registro da garantia ora constituída no competente Cartório de Registro de Imóveis e das respectivas aprovações societárias;

d) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

e) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Fiduciária ou dos titulares de CRI;

f) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Fiduciária ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

g) os documentos e informações fornecidos pela Fiduciante à Fiduciária são verdadeiros, consistentes e corretos, estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

h) possui, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

i) não tem conhecimento da existência, inclusive em relação às Controladas, controladores e coligadas, de (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (a) que possa causar um impacto adverso

relevante na Fiduciante; ou (b) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente este Contrato de Alienação Fiduciária;

j) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente ao Imóvel, exceto com relação àquelas que eventualmente estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

k) não tem conhecimento a respeito de quaisquer pendências que pesem sobre o Imóvel perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;

l) não tem conhecimento sobre quaisquer pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;

m) cumpre e faz com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram as Leis Anticorrupção na medida em que (i) se abstem de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (ii) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária; e

n) o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames.

4.12.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato de Alienação Fiduciária são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto neste subitem 4.12.1. a Fiduciante obriga-se a notificar em até 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos do item 4.11. acima, tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Leilão: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer do Imóvel ou uma das Unidades, uma vez finalizadas as obras do Empreendimento Alvo, em nome da Fiduciária, em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos do item 4.2. acima, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, o qual será vendido em leilão extrajudicial, com observância aos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
- b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo a(s) Unidade(s) serem ofertadas no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel (conforme definido no item 6.1. abaixo) ou pelo valor venal utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o valor do Imóvel;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 6.1. abaixo, a(s) Unidade(s) será(ão) ofertada(s) em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida e das Despesas (conforme definidos no item 5.2. abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e no item 5.2. abaixo;
- d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Fiduciária, já como titular plena, transmitirá a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

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

- a) “Valor do Imóvel” é o Valor Mínimo mencionado no item 6.1. abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- b) “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
 - b.1)** valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
 - b.2)** despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso;

b.3) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

b.6) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e

b.7) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.

c) “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.3) a comissão do leiloeiro;

c.4) empresa avaliadora de imóveis; e

c.5.) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária.

5.3. Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor do Imóvel, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar à Fiduciante, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos: No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 5.1. acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado no item 5.5. abaixo;

b) deverá ser recusado pela Fiduciária, o maior lance oferecido, se este for inferior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas na proporção garantida, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia referente à parcela garantida pelo imóvel objeto do referido leilão a que título for, observado o disposto no item 1.2. acima;

c) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas nesta cláusula, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas, na proporção estabelecida no item 6.1. abaixo, e as demais despesas previstas na alínea “b” do item 5.4. acima, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

5.5. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e ainda houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, considerando a Cessão Fiduciária do Excedente prevista na Cláusula Sétima abaixo, a Fiduciante utilizará os respectivos Direitos Creditórios (definidos na Cláusula Sétima abaixo) para liquidar total ou parcialmente o referido saldo devedor. Após a quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir a(s) Unidade(s) por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas somados ao valor correspondente ao imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da(s) Unidade(s), inclusive custas e emolumentos.

5.7. Reintegração de Posse: Observado o disposto no item 5.6. acima, em não ocorrendo a restituição da posse da(s) Unidade(s) no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial.

5.8. O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão

de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR MÍNIMO DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor do Imóvel: Neste ato, é atribuído ao Imóvel o valor de R\$ 19.732.289,34 (dezenove milhões, setecentos e trinta e dois mil, duzentos e oitenta e nove reais e trinta e quatro centavos) para fins de primeiro leilão, correspondente ao percentual de 147,26% (cento e quarenta e sete inteiros e vinte e seis centésimos por cento) das Obrigações Garantidas relativo ao Imóvel ("Valor Mínimo").

6.1.1. Caso o Valor do Imóvel seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, este último será considerado como o valor mínimo para efeito de venda da(s) Unidade(s) no primeiro leilão, nos termos da legislação aplicável.

6.1.2. Não obstante o previsto no item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, para fins de excussão da Garantia Fiduciária, a Fiduciária solicitará a contratação, às expensas da Fiduciante, de um laudo de avaliação feito por empresa especializada, a ser indicada pela Fiduciária afim de atualizar o Valor do Imóvel no momento da execução. Para os fins desta Cláusula, a Fiduciária deverá apresentar orçamentos de 3 (três) empresas especializadas, e a Fiduciante deverá selecionar 1 (uma) das empresas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da última das cotações, sendo certo que, caso a Fiduciante deixe de informar a seleção aqui prevista, no prazo estipulado, a Fiduciária, poderá efetuar a referida seleção.

6.1.3. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM 17/2021, o valor dos Imóveis serão considerados o valor mencionado na Cláusula 6.1. acima, sem qualquer atualização monetária.

6.1.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

CLÁUSULA SÉTIMA – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE EVENTUAL SOBEJO DECORRENTE DA EXCUSSÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

7.1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária (na qualidade de titular dos CRI), a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão desta Alienação Fiduciária de Imóvel que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida ("Direitos Creditórios" e "Cessão Fiduciária do Excedente", respectivamente).

7.2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

7.3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciante; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão), os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

7.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: Não obstante o disposto na Cláusula 3.16 acima, e observado o disposto na Cláusula 8.14. abaixo, a Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a este Contrato de Alienação Fiduciária: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas, enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos da alínea (a) acima, sob pena da Fiduciante incorrer em Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão.

7.4.1. Caso algum dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos apresente recusa ou exigência no registro deste instrumento, alegando que o registro deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis competente, os prazos dispostos na Cláusula 7.4. serão automaticamente prorrogados pelo tempo necessário para a solução da exigência.

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1 Tolerância: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

8.2 Prevalência: O disposto no item 8.1. acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.3 Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.4 Vinculação: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

8.5 Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a Oferta.

8.5.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária.

8.6 Integração: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

8.7 Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

Se para a Fiduciante ou Anuente:

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111,

Vila Olímpia, CEP 04547-005

São Paulo/SP

At: Fábio Eduardo Domingues

Tel: (11) 2394-5100

E-mail: fabio.domingues@mf7.coml.br

Se para a Fiduciária:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar

Cidade Monções
CEP 04571-925, São Paulo/SP
At.: Sra. Monica Fujii
Telefone: (11) 5504-1980
E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

8.7.1 Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 8.7 acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

8.8 Código Civil: Aplica-se à presente Alienação Fiduciária de Imóvel e à Cessão Fiduciária do Excedente o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

8.9 Mandato: A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos titulares de CRI, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel e/ou com relação à Cessão Fiduciária do Excedente, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados.

8.10 Aditamentos: Qualquer alteração a este instrumento, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições dos Termos de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar a alteração deste instrumento, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento Balcão B3); (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

8.11 Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

8.12 Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes, salvo eventual exigência cartorária para fins de registro.

8.13 Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1 Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2 Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [●] de [●] de 2022.

[Anexo I ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [●] de [●] de 2022.]

ANEXO I

Descrição do Imóvel

Cartório	Matrícula	Endereço	Contribuinte Municipal
14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 238.582	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 127, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0072-8
14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 52.763	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 131, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0071-1
14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 82.862	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 133, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0089-2
14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 10.176	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 143, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0090-6
14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 160.971	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 149, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0091-4

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 112.528	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 151, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0092-2
14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 72.846	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 157, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0060-4
14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 41.977	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 169, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0061-2

[Anexo II ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [●] de [●] de 2022.]

ANEXO II

CERTIDÕES DA FIDUCIANTE

[●]

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

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“Devedora” ou “Fiduciante” ou “MF7 Arujá”);

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

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 João Gabriel” em conjunto com a Fiduciante as “Devedoras”)

A Fiduciante e a Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) a Fiduciante é titular do imóvel descrito e caracterizado no **Anexo I** do presente instrumento, objeto das Matrículas nº 44.781 e 43.450, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no Bairro Vila Mariana, na Rua Arujá nº 84 e 92, CEP 04.104-040, sobre o qual será desenvolvido e incorporado empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”) (respectivamente, “Imóvel” e “Empreendimento Alvo”);

b) a Fiduciante, nesta data, a Cédula de Crédito Bancário nº 41501166-3, em favor da **COMPANHIA**

HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente” ou “Credora”), no valor total de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora (“CCB 2”) e a MF7 João Gabriel emitiu a Cédula de Crédito Bancário n.º 41501162-0, no valor total principal total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (a “CCB 1” e, quando mencionada em conjunto com a CCB 2, simplesmente as “CCBs” ou “CCB”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário às Devedoras;

c) os recursos oriundos das CCB serão destinados exclusivamente à consecução de parte residencial de empreendimento imobiliário, incluindo a aquisição, construção e incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), a ser realizado pelas Devedoras, ainda que por meio de suas controladas, nos imóveis descritos no Anexo I das CCB (“Empreendimento Alvo”); incluindo os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI (“Destinação de Recursos”), recursos esses que serão liberados às Devedoras de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão;

d) Nesta data, a Credora emitiu 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral (“CCI”), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários;

e) Na mesma data, a Credora cedeu e transferiu à Fiduciária, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), a totalidade dos direitos sobre as CCB representado pelas CCI, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal, acrescido da dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB e representados pelas CCI (“Créditos Imobiliários”);

f) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

g) Como premissa para a emissão da CCB, ficou estabelecido que os referidos Créditos Imobiliários seriam vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Fiduciária (“CRI”);

h) os CRI serão emitidos conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Fiduciária e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua

Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI;

i) O presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os demais documentos: (i) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e os (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI (em conjunto, "Documentos da Operação");

j) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) da obrigação de pagamento do valor principal das CCB, acrescido de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo os Juros Remuneratórios, previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, definidos nas CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, entre outras garantias outorgadas em favor da Fiduciária, se obrigou a outorgar a alienação fiduciária do Imóvel em favor da Fiduciária ("Alienação Fiduciária de Imóvel");

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; e

l) Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.6. Objeto: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, que corresponderá às futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Alienação

Fiduciária”), observado que cada uma das unidades responderá pelo percentual que lhe for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

1.6.1. Para fins de registro do presente instrumento, à presente Alienação Fiduciária é atribuído pelas Partes o valor de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais).

1.6.2. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

1.6.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.

1.6.4. A Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo (“Unidades”) em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”), com a finalidade de liberar a garantia constituída sobre a unidade objeto da referida venda, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas, conforme e de acordo com o disposto na Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão. Os instrumentos de compromisso/promessa de venda e compra do Imóvel poderão ser celebrados livremente pela Devedora, independentemente do comparecimento da Fiduciária, informando ao adquirente da existência da alienação fiduciária sobre as Unidades.

1.6.5. A destinação dos valores da venda do Imóvel para a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, conforme definida no Contrato de Cessão, deverá estar prevista na respectiva promessa de compra e venda e na escritura definitiva de venda e compra da Unidades do referido Imóvel, constando como conta para pagamento do valor de venda do Imóvel a Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado, devendo a Devedora comprovar, por meio de extratos a serem encaminhados à Fiduciária o atendimento às condições elencadas na Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão.

1.6.6. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) manter o Imóvel e as Unidades, uma vez finalizadas as obras do Empreendimento Alvo, em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação às Unidades; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos às Unidades.

1.7. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1 acima, operar-se-á com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Oficial de Registro de Imóvel competente, com a consequente anotação da Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.7.1. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará

constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

1.7.2. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

1.8. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

1.9. Liberação da Alienação Fiduciária: Para a liberação dos gravames incidentes sobre as futuras unidades autônomas do Imóvel, a Devedora deverá enviar à Fiduciária requerimento solicitando a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel ("Requerimento de Liberação"), nos termos do Anexo VI ao Contrato de Cessão, acompanhado de (i) relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse), e de (ii) comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização da(s) respectiva(s) Unidade(s), conforme o caput da Cláusula 5.4. do Contrato de Cessão. A Fiduciária deverá necessariamente anuir com a liberação da Alienação Fiduciária da respectiva unidade ou fração ideal do Imóvel a ela correspondente, por meio do envio de carta de anuência, devidamente assinada, para a Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação.

1.9.1. Fica estabelecido que as unidades quitadas, ou frações ideais do Imóvel a elas correspondentes, pelos Adquirentes antes da expedição do Habite-se, desde que devidamente comprovada a quitação pela Devedora, a Fiduciária deverá proceder com a liberação da garantia, independentemente do recebimento de qualquer recurso, haja vista que o preço da respectiva unidade ou fração ideal do Imóvel a ela correspondente já terá sido integralmente destinado à conclusão do Empreendimento Alvo.

1.10. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, o Imóvel se encontra livre de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (t) **Nº das Cédulas de Crédito Bancário:** 41501162-0 e 41501166-3;
- (u) **Valor Principal:** R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais);
- (v) **Atualização Monetária:** Não há;
- (w) **Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios serão o equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)** – Segmento Balcão B3, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de **5,00% a.a.** (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência desta Cédula (“Juros Remuneratórios”);
- (x) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, observadas as hipóteses de amortização extraordinária da CCB previstas na Cédula e nos demais Documentos da Operação;
- (y) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 5 da CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB;
- (z) **Prêmio Inicial:** excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após a primeira Integralização do Valor Principal (conforme definido no Contrato de Cessão), as Devedoras deverão realizar o pagamento de prêmio aos titulares dos CRI, no montante total de R\$ 117.861,67 (cento e dezessete mil, oitocentos e sessenta e um reais e sessenta e sete centavos), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a primeira Data de Pagamento;
- (aa) **Data de Emissão:** 24 de outubro de 2022;
- (bb) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (cc) **Data de Vencimento:** 27 de outubro de 2027;
- (dd) **Prazo de vencimento:** 1.829 (um mil e oitocentos e vinte e nove) dias;
- (ee) **Taxa de Amortização:** de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II da CCB;
- (ff) **Garantias:** a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
- (gg) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (hh) **Carência do Principal:** o valor do principal será pago na Data de Vencimento Final;
- (ii) **Subordinação:** não há;
- (jj) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 25 de novembro de 2022;
- (kk) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 27 de outubro de 2027; e
- (II) **Forma:** escritural.

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas nas CCB e no Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária encontra-se devidamente descrito no **Anexo I** ao presente instrumento, e a presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas (“Garantia Fiduciária”).

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força da escritura de compra e venda lavrada às fls. [-] do Livro [-] do [-]º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, registradas perante o [-]º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

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

3.3.1. Nos termos do inciso V do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, enquanto adimplente em suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, a Fiduciante poderá utilizar o imóvel livremente, observado o quanto disposto na CCB.

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

3.5. Deterioração: Na hipótese de a Garantia Fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante e/ou os Fiadores deverão apresentar nova garantia observado o procedimento relacionado ao reforço de garantia.

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

3.7. Sub-rogação: Na hipótese do item 3.6. acima, ficará a Fiduciária automaticamente sub-rogada de todos e quaisquer valores que vierem a ser pagos oriundos de indenização referente ao Imóvel, ficando a Fiduciária, por este Contrato de Alienação Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato de Alienação Fiduciária.

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

3.9. Transmissão ou Oneração: A Fiduciante não poderá, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir, onerar, ou permitir que sejam onerados, os direitos de que seja titular sobre o Imóvel, ressalvadas as hipóteses previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação (incluindo-se na referida ressalva a comercialização de Unidades, conforme definido na Cláusula 3.9.1. abaixo), a não ser que obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia de titulares de CRI.

3.9.1 Como única exceção ao disposto na Cláusula 3.9 acima, a Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda do Imóvel, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades objeto da referida venda. Tal liberação estará condicionada à cessão fiduciária, pela Fiduciante à Fiduciária, dos recebíveis provenientes da venda do Imóvel para garantir o cumprimento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 5.3 e seguintes do Contrato de Cessão.

3.9.2 Ficará a Fiduciante dispensada do registro estabelecido pela Cláusula 3.16. abaixo, nas hipóteses em que a venda do Imóvel ocorrer em prazo inferior ao estabelecido para a prenotação deste Contrato de Alienação Fiduciária (ou de respectivo aditamento), devendo apenas serem observados os termos e condições previstos na Cláusula 3.9.1 acima.

3.10. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

3.11. Reembolso: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos no item 2.1 acima.

3.12. Comprovantes: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à mensal e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso,

a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.13. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.14. Termo de Quitação: No prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação, bem como o termo de liberação da Alienação Fiduciária, sob pena de incorrer em multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

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

3.16. Registro: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da celebração do presente instrumento, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do presente instrumento, desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o que deverá ser devidamente informado à Fiduciária, a apresentar o comprovante do registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária bem como qualquer eventual aditamento nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, sob pena de a ausência do referido registro ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, ficando certo, contudo, que a prenotação deste Contrato de Alienação Fiduciária (ou de respectivo aditamento) deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva celebração, sendo que, caso as funções do respectivo Cartório de Registro de Imóveis estejam limitadas de maneira a impossibilitar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o prazo aqui mencionado será contado a partir da data em que a limitação deixar de existir, de forma que seja possível realizar sua prenotação.

3.16.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST, ambas anexas a este instrumento na forma do **Anexo II**.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante e aos Fiadores, a responsabilidade pelo pagamento do valor de principal devido e não pago das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, acrescido dos Juros Remuneratórios, dos encargos moratórios e penalidades e demais acessórios previstos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Excussão: Decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e não pago o correspondente valor apurado na forma da Cláusula 4.1. acima, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º da Lei nº 9.514/97, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

4.3. Intimação: Observado o disposto no item 4.2. acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas das Obrigações Garantidas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, acrescido dos Juros Remuneratórios, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. Cumprimento Parcial: O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente por um representante legal da Fiduciante;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos

e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;

e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso “ii”, a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

4.6. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a presente Garantia Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.7. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.8. Não Purgação: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.9. Restituição da Posse: Nas hipóteses de consolidação da titularidade sobre o Imóvel, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da consolidação da titularidade sobre tal direito em nome da Fiduciária.

4.10. Demais Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:

- a)** obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- b)** manter este Contrato de Alienação Fiduciária existente, válido, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, e contabilizar esta Garantia Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- c)** seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária ("Documentos Comprobatórios"), e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- d)** mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária e para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Garantia Fiduciária aqui constituída;
- e)** manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
- f)** manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- g)** não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvado o quanto previsto no item 3.9 acima;
- h)** permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for razoavelmente determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;

- i) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada da ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- j) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais relacionadas exclusivamente à Fiduciante, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação (conforme definidos na CCB); (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- k) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas ao Imóvel, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso;
- l) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações condominiais, relativas ao Imóvel;
- m) tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas;
- n) cumprir e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controlada"), e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que a Fiduciante, suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Fiduciante e/ou suas Controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária;
- o) dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

p) não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, restringir ou afetar negativamente, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável; e

q) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita.

4.11. Declarações Recíprocas: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária;

c) este Contrato de Alienação Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária;

d) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias necessárias nos termos dos instrumentos constitutivos dos signatários, caso aplicável; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;

f) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome das Partes as obrigações aqui estabelecidas, observado o disposto no item (i), acima;

h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária os foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

j) as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária são, na data deste Contrato de Alienação Fiduciária, verdadeiras e materialmente corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e

k) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

4.12. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

a) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

b) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Fiduciante, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Fiduciante ou em sua condição financeira, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

c) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Fiduciante de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, exceto pelo registro da garantia ora constituída no competente Cartório de Registro de Imóveis e das respectivas aprovações societárias;

d) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

e) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Fiduciária ou dos titulares de CRI;

f) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Fiduciária ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

g) os documentos e informações fornecidos pela Fiduciante à Fiduciária são verdadeiros, consistentes e corretos, estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

h) possui, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

i) não tem conhecimento da existência, inclusive em relação às Controladas, controladores e coligadas, de (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (a) que possa causar um impacto adverso relevante na Fiduciante; ou (b) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente este Contrato de Alienação Fiduciária;

j) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente ao Imóvel, exceto com relação àquelas que eventualmente estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

k) não tem conhecimento a respeito de quaisquer pendências que pesem sobre o Imóvel perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de

relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;

l) não tem conhecimento sobre quaisquer pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;

m) cumpre e faz com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram as Leis Anticorrupção na medida em que (i) se abstem de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (ii) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária; e

n) o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames.

4.12.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato de Alienação Fiduciária são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto neste subitem 4.12.1. a Fiduciante obriga-se a notificar em até 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos do item 4.11. acima, tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Leilão: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer do Imóvel ou uma das Unidades, uma vez finalizadas as obras do Empreendimento Alvo, em nome da Fiduciária, em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos do item 4.2. acima, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, o qual será vendido em leilão extrajudicial, com observância aos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo a(s) Unidade(s) serem ofertadas no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel (conforme definido no item 6.1. abaixo) ou pelo valor venal utilizado

para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o valor do Imóvel;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 6.1. abaixo, a(s) Unidade(s) será(ão) ofertada(s) em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida e das Despesas (conforme definidos no item 5.2. abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e no item 5.2. abaixo;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

e) a Fiduciária, já como titular plena, transmitirá a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

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

a) “Valor do Imóvel” é o Valor Mínimo mencionado no item 6.1. abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.8) valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.9) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso;

b.10) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.11) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.12) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

b.13) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e

b.14) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.

c) “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:

c.5) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

c.6) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.7) a comissão do leiloeiro;

c.8) empresa avaliadora de imóveis; e

c.5.) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária.

5.3. Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor do Imóvel, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar à Fiduciante, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos: No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 5.1. acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado no item 5.5. abaixo;

b) deverá ser recusado pela Fiduciária, o maior lance oferecido, se este for inferior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas na proporção garantida, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia referente à parcela garantida pelo imóvel objeto do referido leilão a que título for, observado o disposto no item 1.2. acima;

c) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas nesta cláusula, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas, na proporção estabelecida no item 6.1. abaixo, e as demais despesas previstas na alínea “b” do item 5.4. acima, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

5.5. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e ainda houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, considerando a Cessão Fiduciária do Excedente prevista na Cláusula Sétima abaixo, a Fiduciante utilizará os respectivos Direitos Creditórios (definidos na Cláusula Sétima abaixo) para liquidar total ou parcialmente o referido saldo devedor. Após a quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir a(s) Unidade(s) por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas somados ao valor correspondente ao imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da(s) Unidade(s), inclusive custas e emolumentos.

5.7. Reintegração de Posse: Observado o disposto no item 5.6. acima, em não ocorrendo a restituição da posse da(s) Unidade(s) no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial.

5.8. O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR MÍNIMO DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor do Imóvel: Neste ato, é atribuído ao Imóvel o valor de R\$ 11.207.924,87 (onze milhões, duzentos e sete mil, novecentos e vinte e quatro reais e oitenta e sete centavos) para fins de primeiro leilão,

correspondente ao percentual de 83,64% (oitenta e três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) das Obrigações Garantidas relativo ao Imóvel ("Valor Mínimo").

6.1.1. Caso o Valor do Imóvel seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, este último será considerado como o valor mínimo para efeito de venda da(s) Unidade(s) no primeiro leilão, nos termos da legislação aplicável.

6.1.2. Não obstante o previsto no item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, para fins de excussão da Garantia Fiduciária, a Fiduciária solicitará a contratação, às expensas da Fiduciante, de um laudo de avaliação feito por empresa especializada, a ser indicada pela Fiduciária afim de atualizar o Valor do Imóvel no momento da execução. Para os fins desta Cláusula, a Fiduciária deverá apresentar orçamentos de 3 (três) empresas especializadas, e a Fiduciante deverá selecionar 1 (uma) das empresas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da última das cotações, sendo certo que, caso a Fiduciante deixe de informar a seleção aqui prevista, no prazo estipulado, a Fiduciária, poderá efetuar a referida seleção.

6.1.3. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM 17/2021, o valor dos Imóveis serão considerados o valor mencionado na Cláusula 6.1. acima, sem qualquer atualização monetária.

6.1.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

CLÁUSULA SÉTIMA – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE EVENTUAL SOBEJO DECORRENTE DA EXCUSSÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

7.1.Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária (na qualidade de titular dos CRI), a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão desta Alienação Fiduciária de Imóvel que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida ("Direitos Creditórios" e "Cessão Fiduciária do Excedente", respectivamente).

7.2.Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

7.3.Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das

Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciante; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão), os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

7.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: Não obstante o disposto na Cláusula 3.16 acima, e observado o disposto na Cláusula 8.14. abaixo, a Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a este Contrato de Alienação Fiduciária: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas, enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos da alínea (a) acima, sob pena da Fiduciante incorrer em Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão.

7.4.1. Caso algum dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos apresente recusa ou exigência no registro deste instrumento, alegando que o registro deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis competente, os prazos dispostos na Cláusula 7.4. serão automaticamente prorrogados pelo tempo necessário para a solução da exigência.

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1 Tolerância: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

8.2 Prevalência: O disposto no item 8.1. acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.3 Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.4 Vinculação: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

8.5 Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de

Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a Oferta.

8.5.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária.

8.6 Integração: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

8.7 Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

Se para a Fiduciante ou Anuente:

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111,
Vila Olímpia, CEP 04547-005
São Paulo/SP
At: Fábio Eduardo Domingues
Tel: (11) 2394-5100
E-mail: fabio.domingues@mf7.coml.br

Se para a Fiduciária:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar
Cidade Monções
CEP 04571-925, São Paulo/SP
At.: Sra. Monica Fujii
Telefone: (11) 5504-1980
E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

8.7.1 Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 8.7 acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após

o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

8.8 Código Civil: Aplica-se à presente Alienação Fiduciária de Imóvel e à Cessão Fiduciária do Excedente o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

8.9 Mandato: A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos titulares de CRI, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel e/ou com relação à Cessão Fiduciária do Excedente, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados.

8.10 Aditamentos: Qualquer alteração a este instrumento, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições dos Termos de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar a alteração deste instrumento, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento Balcão B3); (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

8.11 Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

8.12 Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio

da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes, salvo eventual exigência cartorária para fins de registro.

8.13 Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.3 Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.4 Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [●] de [●] de 2022.



[**Anexo I** ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [●] de [●] de 2022.]

ANEXO I

Descrição do Imóvel

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço	Contribuinte Municipal
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 44.781	Endereço: Rua Arujá nº 84, Vila Mariana, CEP 04104-040, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	038.040.0007-1
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 43.450	Rua Arujá nº 92, Vila Mariana, CEP 04104-040, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	038.040.0008-8



[Anexo II ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [●] de [●] de 2022.]

ANEXO II

CERTIDÕES DA FIDUCIANTE

[●]



ANEXO VI

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Minuta de solicitação de requerimento de desoneração de gravame – alienação fiduciária

São Paulo, [-] de [-] de 20[-]

À

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,

São Paulo - SP, Cidade Monções, CEP 04571-925

Ref.: Solicitação de requerimento de desoneração de gravame – alienação fiduciária

[MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005] ou [MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005], neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora”), nos termos da Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmado com V.Sas. em 24 de outubro de 2022, bem como Cláusula 3.9.2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças firmado em [●] de [●] de 2022, vem pela presente solicitar a liberação dos gravames incidentes sobre as unidades autônomas [-] dos Empreendimentos Alvos que integram o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel.

O valor do saldo devedor do adquirente (conforme definido na Cláusula 5.4. do Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, será [ou não será] liquidado por meio de repasse [e a Devedora apresentará a comprovação de que a destinação dos recursos oriundos da comercialização da respectiva unidade foi destinada Conta Arrecadadora]. [Preencher conforme o caso.]



São Paulo/SP, [-] de [-] de 20[-].



ANEXO VII

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

MODELO DE DECLARAÇÃO

DECLARAÇÃO DA DEVEDORA E INTERVENIENTES ANUENTES

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 João Gabriel”) e **MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 Arujá” em conjunto com a MF7 João Gabriel, as “Devedoras”) e, ainda, como garantidores o e intervenientes anuentes (“Fiadores” ou “Intervenientes Anuentes”): **MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.770.085/0001-07, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato declaram, **FABIO EDUARDO DOMINGUES**, brasileiro, em união estável sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.357. 914-7 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/MF”) sob o nº 190.669.518-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005 (“Fábio”), **GLEYNOR ALESSANDRO BRANDÃO**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 27.131.919-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.268.578-69 (“Gleynor”) com a anuência de sua esposa, **Milena Thais Martins Brandão**, brasileira, funcionária pública estadual, portadora da Cédula de Identidade RG nº 29.613.958-0 – SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 294.341.558-86 (“Milena”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005, **PAULO ANTONIO GUINE VALLIM**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 9.195.779-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 846.414. 878-04 (“Paulo”) com a anuência de sua esposa, **Sueli Domingues Vallim**, brasileira, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.969.783-4 – SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 022.397.308-46 (“Sueli”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua



Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005, para os fins do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* celebrado, em 16 de agosto de 2022, com a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO** (“Contrato de Cessão”) e demais Documentos de Operação que (i) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório a Cessão (ii) não ocorreu nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado nos termos da CCB e (iii) cumpriu adequadamente das Condições Precedentes, indicadas no Contrato de Cessão. Os termos em maiúscula aqui utilizados têm o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação.

[local], [data] e [assinatura]



(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023.)

Minutas dos aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel

2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Arujá)

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

I – PARTES

Pelo presente *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (adiante designado simplesmente como "Aditamento"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora" ou "Fiduciante" ou "MF7 Arujá");

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiduciária"); e

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP -CEP:04.547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("MF7 João Gabriel" em conjunto com a Fiduciante as "Devedoras").

A Fiduciante e a Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

II – CONSIDERANDO QUE:



a) a Fiduciante é titular do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I do presente instrumento, objeto da Matrícula nº 138.050, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no Bairro Vila Mariana, na Rua Arujá nº 84 e 92, CEP 04.104-040, sobre o qual será desenvolvido e incorporado empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”) (respectivamente, “Imóvel” e “Empreendimento Alvo”);

b) em 24 de outubro de 2022, a Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), a Cédula de Crédito Bancário nº 41501166-3, no valor total de principal de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade do Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP:90.560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente”), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora (“CCB 2”) e a MF7 João Gabriel emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, no valor total principal total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (a “CCB 1” e, quando mencionada em conjunto com a CCB 2, simplesmente as “CCBs” ou “CCB”), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário às Devedoras;

c) a Cedente cedeu e transferiu à Fiduciária, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), a totalidade dos direitos sobre as CCB, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB (“Créditos Imobiliários”);

d) os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, representados pela CCI, foram emitidos com a finalidade de lastrear a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”);

e) em 15 de dezembro de 2022, as Partes, em garantia do cumprimento fiel e integral (i) da obrigação de pagamento do valor principal das CCB, acrescido de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo os Juros Remuneratórios, previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, definidos nas CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”) celebraram o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária”);



- f) em 29 de dezembro de 2022, para fins de atendimento das exigências formuladas pelo Ilmo. Sr. Oficial do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, as Partes aditaram o Contrato de Alienação Fiduciária;
- g) nos termos da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Provincia de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023 (“Assembleia de CRI”), os Titulares dos CRI aprovaram as matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia de CRI;
- h) as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Alienação Fiduciária para refletir as deliberações tomadas em Assembleia de CRI;
- i) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e
- j) são considerados como Documentos da Operação os seguintes documentos e eventuais aditamentos: (i) as CCB; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI (“Documentos da Operação”).

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Aditamento”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES



2.1. As Partes resolvem alterar o anexo I que passará a vigor conforme o anexo I deste Aditamento e a cláusula 1.1.5. do Contrato de Alienação Fiduciária, cuja redação passará a vigorar da seguinte forma:

“1.1.5. A destinação dos valores da venda do Imóvel para a Conta Arrecadadora, conforme definida no Contrato de Cessão, deverá estar prevista na respectiva promessa de compra e venda e na escritura definitiva de venda e compra da Unidades do referido Imóvel, constando como conta para pagamento do valor de venda do Imóvel a Conta Arrecadadora, devendo a Devedora comprovar, por meio de extratos a serem encaminhados à Fiduciária o atendimento às condições elencadas na Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão.”

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a solicitar a averbação do presente Aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, devendo cumprir toda e qualquer exigência eventualmente formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis.

3.2. Não obstante o disposto na cláusula 3.1. acima, a Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Aditamento: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas, enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Aditamento registrado nos termos da alínea (a) acima, sob pena da Fiduciante incorrer em Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão.

3.3. Caso algum dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos apresente recusa ou exigência no registro deste instrumento, alegando que o registro deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis competente, os prazos dispostos na Cláusula 3.2. serão automaticamente prorrogados pelo tempo necessário para a solução da exigência.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. 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.

4.2. Sucessão: O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, e/ou sucessores a qualquer título, respondendo Partes que descumprirem qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.



4.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Aditamento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Aditamento, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Aditamento. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Aditamento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

4.4. Execução Específica: A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, requerer a execução específica das obrigações aqui assumida pela Devedora, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

4.5. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a parte que pactuou contra ela.

4.6. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e 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.



4.6.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste Aditamento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente Aditamento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA QUINTA – LEI DE REGÊNCIA E FORO

5.1. O presente Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E assim por estarem as Partes justos e contratados, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam o presente Aditamento em formato digital, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)



(Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 31 de julho de 2023.)

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante

Nome: Fabio Eduardo Domingues

Cargo: Administrador

CPF/MF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão

Cargo: Administrador

CPF/MF: 294.268.578-69

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/MF: 332.360.368-00

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

Devedora CCB 1

Nome: Fabio Eduardo Domingues

Cargo: Administrador

CPF/MF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão

Cargo: Administrador

CPF/MF: 294.268.578-69

TESTEMUNHAS:

Nome: Barbara Fender Faustinoni

Nome: Tiffani de Oliveira Josué



RG nº: 50.610.279-8 SSP/SP

CPF/MF nº: 365.125.158-62

RG nº: 50.621.675-5 SSP/SP

CPF/MF nº: 456.300.958-03

[Anexo I ao Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 31 de julho de 2023.]

Descrição do Imóvel

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Unidade	Descrição	Área Privativa	Valor para fins de leilão (R\$)	Valor para fins de obrigações garantidas (R\$)	Coefficiente de Proporcionalidade	Fração do Imóvel em Garantia
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	21	NR - 1D	37,84	R\$ 511.582,74	R\$ 246.934,68	0,0085460	0,02
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	32	NR - 1D	37,09	R\$ 560.515,62	R\$ 270.553,98	0,0083700	0,02
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	44	NR - 2D	60,22	R\$ 1.007.733,55	R\$ 486.420,57	0,0154970	0,04
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	53	R2V - 3D	88,61	R\$ 1.575.973,62	R\$ 760.703,05	0,235230	0,06
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	72	R2V - 1D	37,09	R\$ 573.254,61	R\$ 276.702,94	0,0082930	0,02
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	93	R2V - 3D	88,61	R\$ 1.575.973,62	R\$ 760.703,05	0,0235230	0,06
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	102	R2V - 1D	37,09	R\$ 669.779,34	R\$ 323.294,24	0,0101180	0,02
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	111	R2V - 1D	37,84	R\$ 610.000,00	R\$ 294.439,48	0,0102920	0,02
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	121	R2V - 1D	37,84	R\$ 701.848,00	R\$ 338.773,38	0,103620	0,03



Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	133	R2V - 3D	88,61	R\$ 1.613.496,80	R\$ 778.815,02	0,0235230	0,06
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	164	R2V - 2D	60,22	R\$ 1.068.440,39	R\$ 515.723,01	0,0153710	0,04
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	181	R2V - 1D	37,84	R\$ 718.760,01	R\$ 346.936,60	0,0103620	0,03
Total:						R\$ 11.187.358,29	R\$ 5.400.000,00	0,4727450	0,40

Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Mirandópolis)

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

I – PARTES

Pelo presente *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (adiante designado simplesmente como "Aditamento"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("MF7 João Gabriel" ou "Devedora" ou "Fiduciante");

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiduciária"); e

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social,



por seus representantes legais infra identificados (“MF7 Arujá”, e em conjunto com a Fiduciante, as “Devedoras”)

A Fiduciante e a Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERANDO QUE:

k) a Fiduciante é titular dos imóveis descritos e caracterizados conforme matrículas nº 52.763, 82.862, 10.176, 160.971, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no Bairro Mirandópolis, na Rua Comendador João Gabriel nºs 131, 133, 143, 149, CEP 04.052-080, sobre os quais será desenvolvido e incorporado empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”) (respectivamente, “Imóveis” e “Empreendimento Alvo”);

l) em 24 de outubro de 2022, a Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), a Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, no valor total de principal de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade do Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente”), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora (“CCB 1”) e a MF7 Arujá emitiu a Cédula de Crédito Bancário n.º 41501166-3, no valor total principal de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais) (a “CCB 2” e, quando mencionada em conjunto com a CCB 1, simplesmente as “CCBs” ou “CCB”), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à MF7 Arujá;

m) a Cedente cedeu e transferiu à Fiduciária, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), a totalidade dos direitos sobre as CCB, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB (“Créditos Imobiliários”);

n) os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, representados pela CCI, foram emitidos com a finalidade de lastrear a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”);

o) em 15 de dezembro de 2022, as Partes, em garantia do cumprimento fiel e integral (i) da obrigação de pagamento do valor principal das CCB, acrescido de todos os direitos de crédito



decorrentes da CCB, incluindo os Juros Remuneratórios, previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, definidos nas CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”) celebraram o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária”);

p) em 29 de dezembro de 2022, para fins de atendimento das exigências formuladas pelo Ilmo. Sr. Oficial do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, as Partes aditaram o Contrato de Alienação Fiduciária;

q) nos termos da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Provincia de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023 (“Assembleia de CRI”), os Titulares dos CRI aprovaram as matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia de CRI;

r) as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Alienação Fiduciária para refletir as deliberações tomadas em Assembleia de CRI;

s) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

t) são considerados como Documentos da Operação os seguintes documentos e eventuais aditamentos: (i) as CCB; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI (“Documentos da Operação”).

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *“Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Aditamento”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do



presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar a cláusula 1.1.5. do Contrato de Alienação Fiduciária, cuja redação passará a vigorar da seguinte forma:

“1.1.5. A destinação dos valores da venda do Imóvel para a Conta Arrecadadora, conforme definida no Contrato de Cessão, deverá estar prevista na respectiva promessa de compra e venda e na escritura definitiva de venda e compra da Unidades do referido Imóvel, constando como conta para pagamento do valor de venda do Imóvel a Conta Arrecadadora, devendo a Devedora comprovar, por meio de extratos a serem encaminhados à Fiduciária o atendimento às condições elencadas na Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão.”

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a solicitar a averbação do presente Aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, devendo cumprir toda e qualquer exigência eventualmente formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis.

3.2. Não obstante o disposto na cláusula 3.1. acima, a Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Aditamento: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas, enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Aditamento registrado nos termos da alínea (a) acima, sob pena da Fiduciante incorrer em Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão.

3.3. Caso algum dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos apresente recusa ou exigência no registro deste instrumento, alegando que o registro deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis competente, os prazos dispostos na Cláusula 3.2. serão automaticamente prorrogados pelo tempo necessário para a solução da exigência.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. 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.



4.2. Sucessão: O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, e/ou sucessores a qualquer título, respondendo Partes que descumprirem qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

4.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Aditamento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Aditamento, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Aditamento. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Aditamento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

4.4. Execução Específica: A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, requerer a execução específica das obrigações aqui assumida pela Devedora, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

4.5. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a parte que pactuou contra ela.

4.6. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física



(impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e 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.

4.6.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste Aditamento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente Aditamento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA QUINTA – LEI DE REGÊNCIA E FORO

5.1. O presente Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E assim por estarem as Partes justos e contratados, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam o presente Aditamento em formato digital, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)



(Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 31 de julho de 2023.)

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante

Nome: Fabio Eduardo Domingues
Cargo: Administrador
CPF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão
Cargo: Administrador
CPF: 294.268.578-69

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora
CPF: 332.360.368-00

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Devedora CCB 2

Nome: Fabio Eduardo Domingues
Cargo: Administrador
CPF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão
Cargo: Administrador
CPF: 294.268.578-69

TESTEMUNHAS:

Nome: Barbara Fender Faustinoni

Nome: Tiffani de Oliveira Josué



RG nº: 50.610.279-8 SSP/SP

CPF nº: 365.125.158-62

RG nº: 50.621.675-5 SSP/SP

CPF nº: 456.300.958-03

(Anexo IV da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em [•] de [•] de 2023.)

ANEXO IV – Minuta do Primeiro aditamento ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular:

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 João Gabriel” ou “Fiduciante” ou “Devedora”);

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 Arujá” ou “Fiduciante” ou “Devedora” m conjunto com a “MF7 João Gabriel” as “Fiduciantes”); e

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Fiduciária” ou “Securitizadora”).

As Fiduciantes e a Fiduciária quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.



- a) a MF7 João Gabriel é titular do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, objeto das Matrículas nº 238.582, 52.763, Matrícula 82.862, 10.176, 160.971, 112.528, 72.846 e 41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, localizados na cidade e estado de São Paulo, no bairro Mirandópolis, na Rua Comendador João Gabriel nº 127, 131, 133, 143, 149, 151, 157, 169, CEP 04.052-080, sobre o qual será desenvolvido e incorporado empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64") (respectivamente, "Imóvel Mirandópolis" e "Empreendimento Alvo" ou "Empreendimento Alvo Mirandópolis");
- b) a MF7 Arujá é titular do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I do presente instrumento, objeto das Matrícula nº 138.050, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizados na cidade e estado de São Paulo, no Bairro Vila Mariana, na Rua Arujá nº 84 e 92, CEP 04.104-040 , sobre o qual será desenvolvido e foi incorporado o empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591/64) (respectivamente, "Imóvel Arujá" e "Empreendimento Arujá" em conjunto com o Empreendimento Mirandópolis os "Imóveis" ou "Empreendimentos Alvo");
- c) as futuras Unidades dos Empreendimentos Alvo (conforme definido na Cláusula 1.1. abaixo) serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra de Unidade Autônoma (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda"), prometendo assim as Fiduciárias cederem fiduciariamente em favor da Fiduciária todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes, observados os termos e condições deste instrumento;
- d) a MF7 João Gabriel emitiu em 24 de outubro de 2022, a Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50 ("Cedente" ou "Credora"), no valor total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora ("CCB 1") e a MF7 Arujá emitiu, na mesma data, a Cédula de Crédito Bancário n.º 41501166-3, no valor total principal total de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais) (a "CCB 2" e, quando mencionada em conjunto com a CCB 1, simplesmente as "CCBs" ou "CCB"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário às Devedoras;



- e) os recursos oriundos das CCB serão destinados exclusivamente à consecução de parte residencial dos Empreendimentos Alvo, a serem realizados pelas Devedoras, ainda que por meio de suas controladas; incluindo os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pelas Devedoras nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI (“Destinação de Recursos”), recursos esses que serão liberados às Devedoras de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão;
- f) a Cedente cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 24 de outubro de 2022 (“Contrato de Cessão”);
- g) a Fiduciária emitiu, após a cessão dos Créditos Imobiliários, em 24 de outubro de 2022, 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural (as “CCI”), para representarem os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural* (“Escrituras de Emissão de CCI”);
- i) os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, representados pela CCI, foram emitidos com a finalidade de lastrear a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”);
- j) nos termos da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Provincia de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023 (“Assembleia de CRI”), os Titulares dos CRI aprovaram as matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia de CRI;
- k) as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis para refletir as deliberações tomadas em Assembleia de CRI;



l) nos termos da cláusula 16 das CCB, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura do Cedente não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme definido na CCB);

m) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

n) são considerados como Documentos da Operação os seguintes documentos e eventuais aditamentos: (i) as CCB; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI ("Documentos da Operação").

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*" ("Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme definido no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar as cláusulas 4.3., 4.4.2., 4.4.3., 4.4.3.1., 4.4.4., 4.4.5., 4.4.6. e 6.1. item (i) do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, cuja redação passará a vigorar da seguinte forma:

“4.3. Os Recebíveis serão recebidos na conta corrente nº 2449-4, Agência nº 2926 mantida junto a Caixa Econômica Federal (Cód. 104), de titularidade da Fiduciária (“Conta Arrecadadora”), caso quaisquer recursos relativos aos Recebíveis sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, as Fiduciantes deverão providenciar a transferência de tais recursos para a Conta Arrecadadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do recebimento.”

(...)

“4.4.2. A Fiduciária verificará os extratos de conta corrente da Conta Arrecadadora (“Extratos”), a fim de identificar o valor total arrecadado na Conta Arrecadadora oriundos dos Recebíveis.

4.4.3. A Fiduciária realizará a verificação da Conta Arrecadadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis antes do pagamento das obrigações previstas nas CCB (“Data de Verificação”) e providenciará a transferência da Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), sendo que, caso recursos relativos aos Recebíveis movimentado na Conta Arrecadadora tenha sido inferior ao montante necessário para o pagamento das obrigações previstas CCB, a Fiduciária notificará a Devedora para que este realize, sob pena de descumprimento deste instrumento e caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da notificação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento da respectiva parcela das CCB de que tratar a notificação enviada pela Fiduciária.

4.4.3.1. Caso haja recebimentos na Conta Arrecadadora de uma Unidade que venha a ser objeto de distrato, as Partes acordam que não haverá devolução de valores às Fiduciantes, não obstante, caso referida Unidade venha a ser novamente vendida a terceiros, haverá a compensação do valor anteriormente recebido na Conta Arrecadadora com os valores que venham a ser recebidos, sendo que, a diferença eventualmente apurada será mensalmente devolvida proporcionalmente às Fiduciantes em suas contas correntes de livre movimentação, para a conta corrente 2386-2, agência nº 2926 de titularidade da MF7 João Gabriel e para a conta corrente 2383-8, agência nº 2926 de titularidade da MF7 Arujá, ambas mantidas junto ao Banco Caixa Econômica Federal - 104, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

4.4.4. Após o evento de que trata o subitem 4.4.3 acima, e desde que não haja um Evento de Vencimento Antecipado em curso, o saldo da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), se houver, já descontados os custos e despesas operacionais indicados no item 4.4.6. abaixo, e líquido de impostos, deverá ter a destinação prevista na Ordem de Pagamento prevista nos Documentos da Operação.

4.4.5. As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Recebíveis serão exercidas pelas Fiduciantes, arcando as Fiduciantes com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Recebíveis e todas as taxas e tributos incidentes ou que venham a incidir sobre os recursos mantidos na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e para a manutenção das referidas contas. Não obstante, poderá a Fiduciária, diante da inércia das Fiduciantes na adoção das providências de cobrança supramencionadas, e tomar todas as providências necessárias para a referida cobrança.

4.4.6. As Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato, bem como pelo pagamento das despesas da operação e daquelas referentes à administração do patrimônio, sendo que, verificada a mora das Fiduciantes no cumprimento dessa obrigação e respeitados os prazos de cura, os recursos decorrentes da arrecadação dos Recebíveis ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Arrecadadora e/ou na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) poderão ser utilizados para pagamento das referidas despesas.”

(...)

“6.1. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, as Fiduciantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

(i) tomar todas as providências para que os Recebíveis sejam depositados diretamente na Conta do Arrecadadora, incluindo as Notificações, conforme previsto no item 4.2., acima, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;”



2.2. O presente Aditamento tem por objeto alterar o Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV e Anexo V do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelo Anexo II, Anexo III, Anexo IV e Anexo V da Consolidação do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis prevista no Anexo A do presente Aditamento.

2.3. As Partes resolvem consolidar o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos termos do Anexo A do presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. As Fiduciantes se obrigam a, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de assinatura deste Aditamento: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do município de São Paulo - SP; e (b) às suas expensas enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos da alínea (a) acima.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. 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.

4.2. Sucessão: O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, e/ou sucessores a qualquer título, respondendo Partes que descumprirem qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

4.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Aditamento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Aditamento, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Aditamento. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou



modificação de quaisquer disposições deste Aditamento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

4.4. Execução Específica: A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, requerer a execução específica das obrigações aqui assumida pela Devedora, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

4.5. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a parte que pactuou contra ela.

4.6. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e 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.

4.6.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste Aditamento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente Aditamento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA QUINTA – LEI DE REGÊNCIA E FORO

5.1. O presente Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.



5.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E assim por estarem as Partes justos e contratados, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam o presente Aditamento em formato digital, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)



(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado em 31 de julho de 2023.)

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante

Nome: Fabio Eduardo Domingues
Cargo: Administrador
CPF/MF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão
Cargo: Administrador
CPF/MF: 294.268.578-69

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante

Nome: Fabio Eduardo Domingues
Cargo: Administrador
CPF/MF: 190.669.518-00

Nome: Gleynor Alessandro Brandão
Cargo: Administrador
CPF/MF: 294.268.578-69

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora
CPF/MF: 332.360.368-00

TESTEMUNHAS:

Nome: Barbara Fender Faustinoni
RG nº: 50.610.279-8 SSP/SP
CPF/MF nº: 365.125.158-62

Nome: Tiffani de Oliveira Josué
RG nº: 50.621.675-5 SSP/SP
CPF/MF nº: 456.300.958-03





(Anexo A do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado em 31 de julho de 2023.)

CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS

O presente Contrato é celebrado por e entre:

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 João Gabriel” ou “Fiduciante” ou “Devedora”);

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 Arujá” ou “Fiduciante” ou “Devedora” m conjunto com a “MF7 João Gabriel” as “Fiduciantes”);

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP:04.571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificada (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

As Fiduciantes e a Fiduciária quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:



m) a MF7 João Gabriel é titular do imóvel descrito e caracterizado no **Anexo I** do presente instrumento, objeto das Matrículas nº 238.582, 52.763, Matrícula 82.862, 10.176, 160.971, 112.528, 72.846 e 41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, localizados na cidade e estado de São Paulo, no bairro Mirandópolis, na Rua Comendador João Gabriel nº 127, 131, 133, 143, 149, 151, 157, 169, CEP 04.052-080, sobre o qual será desenvolvido e incorporado empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”) (respectivamente, “Imóvel Mirandópolis” e “Empreendimento Alvo” ou “Empreendimento Alvo Mirandópolis”);

n) a MF7 Arujá é titular do imóvel descrito e caracterizado no **Anexo I** do presente instrumento, objeto da Matrícula nº 138.050, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizados na cidade e estado de São Paulo, no bairro Vila Mariana, na Rua Arujá nº 84 e 92, CEP 04.104-040, sobre o qual será desenvolvido e foi incorporado o empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591/64) (respectivamente, “Imóvel Arujá” e “Empreendimento Arujá” em conjunto com o Empreendimento Mirandópolis os “Imóveis” ou “Empreendimentos Alvo”);

o) as futuras Unidades dos Empreendimentos Alvo (conforme definido na Cláusula 1.1. abaixo) serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos *Contratos de Venda e Compra de Unidade Autônoma* (respectivamente, “Adquirentes” e “Contratos de Compra e Venda”), prometendo assim as Fiduciárias cederem fiduciariamente em favor da Fiduciária todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes, observados os termos e condições deste instrumento;

p) a MF7 João Gabriel, nesta data, a Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente” ou “Credora”), no valor total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora (“CCB 1”) e a MF7 Arujá emitiu a Cédula de Crédito Bancário n.º 41501166-3, no valor total principal total de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais) (a “CCB 2” e, quando mencionada em conjunto com a CCB 1, simplesmente as “CCBs” ou “CCB”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário às Devedoras;

q) os recursos oriundos das CCB serão destinados exclusivamente à consecução de parte residencial dos Empreendimentos Alvo, a serem realizados pelas Devedoras, ainda que por meio de suas controladas; incluindo os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos



Imóveis, incorridas pelas Devedoras nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI (“Destinação de Recursos”), recursos esses que serão liberados às Devedoras de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão;

r) Nesta data, a Credora emitiu 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral (“CCI”), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários;

s) Na mesma data, a Credora cedeu e transferiu à Fiduciária, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), a totalidade dos direitos sobre as CCB representado pelas CCI, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal, acrescido da dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB e representados pelas CCI (“Créditos Imobiliários”);

t) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

u) como premissa para a emissão das CCB, ficou estabelecido que os referidos Créditos Imobiliários seriam vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Fiduciária (“CRI”);

v) os CRI serão emitidos conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Fiduciária e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos CRI;

w) O presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os demais documentos: (i) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de



Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e os (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI (em conjunto, “Documentos da Operação”); e

x) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) da obrigação de pagamento do valor principal das CCB, acrescido de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, incluindo os Juros Remuneratórios, previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, definidos nas CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), as Fiduciantes se obrigaram a outorgar, entre outras garantias a serem outorgadas, a cessão fiduciária dos recebíveis futuros oriundos da alienação das Unidades dos Empreendimentos Alvo em favor da Fiduciária a “Cessão Fiduciária de Recebíveis” ou “Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”);

y) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

z) Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

RESOLVEM as Partes celebrar este “*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas assumidas pelas Devedoras, as Fiduciantes, neste ato, prometem ceder



e transferir fiduciariamente, de maneira irrevogável e irrevocabível, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização: (i) das Unidades ou (ii) da Fração Ideal do todo dos Empreendimentos Alvo que corresponderia às Unidades, conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, conforme abaixo definidas ("Recebíveis").

1.1.1. Os Recebíveis objeto da presente Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis serão decorrentes da venda (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária):

- (i) de determinadas unidades autônomas dos Empreendimentos Alvo, até que o valor somado de tais unidades seja equivalente a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia (conforme definido na cláusula 5.3 do Contrato de Cessão) ("Unidades"). As demais unidades autônomas dos Empreendimentos Alvo não estarão sujeitas à presente garantia de cessão fiduciária de recebíveis constituída em benefício da Fiduciária, sendo, portanto, "Unidades Livres"; ou
- (ii) de fração ideal dos Empreendimentos Alvo que corresponderia às Unidades e que equivaleria a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia ("Fração Ideal"). A fração remanescente dos Empreendimentos Alvo não estará sujeita à presente garantia constituída em benefício da Fiduciária ("Fração Ideal Livre").

1.1.2. As Fiduciantes obrigam-se a não compensar os Recebíveis com nenhum valor que seja devido pela Securitizadora, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

1.1.3. Integrarão esta Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis objeto da presente Cessão Fiduciária.

1.1.4. Após o registro do memorial de incorporação dos Empreendimentos Alvo e constituição da alienação fiduciária sobre as Unidades ou sobre a Fração Ideal, as Partes se comprometem a realizar o aditamento ao presente instrumento com o fim de ratificá-lo, de forma a dispor que os Recebíveis decorrentes da cessão fiduciária recairão sobre as Unidades ou sobre a Fração Ideal do todo dos Empreendimentos Alvo que corresponderia às Unidades, nos termos da minuta constante no **ANEXO II** deste instrumento.



1.1.5. Nos termos da cláusula 5.3 e seguintes do Contrato de Cessão, a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá corresponder a um valor igual ou superior a **200%** (duzentos por cento) do saldo devedor das CCB ("Razão Mínima de Garantia"). Caso seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão recompor a Razão Mínima de Garantia. Na hipótese de esta recomposição se dar mediante a outorga à Cessionária de alienação fiduciária de novas unidades (ou de fração ideal correspondente a novas unidades) dos Empreendimentos Alvo, as Fiduciantes deverão ceder fiduciariamente quaisquer novos Recebíveis que venham a ser titulados por ela relativamente a tais novas unidades ou relativamente à fração ideal de tais novas unidades dos Empreendimentos Alvo dadas em alienação fiduciária, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sendo que tais recebíveis passarão a integrar a Cessão Fiduciária de Recebíveis, obrigando-se as Fiduciantes e a Fiduciária celebrarem os respectivos aditamentos, conforme minuta disposta no **ANEXO III** deste instrumento, no prazo de até 03 (três) meses a contar da data de recomposição da Razão Mínima de Garantia.

1.1.6. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previsto no inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, o valor em garantia será aquele apurado pela Securitizadora na Cláusula 1.1.5 acima, ou seja, o resultado das Razões Mínimas de Garantia, os quais serão enviados mensalmente ao Agente Fiduciário para verificação.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas nas CCB, e refletidas nos CRI, que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- (mm) Nº das Cédulas de Crédito Bancário:** 41501162-0 e 41501166-3;
- (nn) Valor Principal:** R\$ **13.400.000,00** (treze milhões e quatrocentos mil reais);
- (oo) Atualização Monetária:** Não há;
- (pp) Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios serão o equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**") – Segmento Balcão B3, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de **5,00% a.a.** (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois)



Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência desta Cédula (“Juros Remuneratórios”);

(qq) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II das CCB, observadas as hipóteses de amortização extraordinária das CCB previstas na Cédula e nos demais Documentos da Operação;

(rr) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 5 das CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II das CCB;

(ss) Prêmio Inicial: excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após a primeira Integralização do Valor Principal (conforme definido no Contrato de Cessão), as Devedoras deverão realizar o pagamento de prêmio aos titulares dos CRI, no montante total de R\$ 117.861,67 (cento e dezessete mil, oitocentos e sessenta e um reais e sessenta e sete centavos), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a primeira Data de Pagamento;

(tt) Data de Emissão: 24 de outubro de 2022;

(uu) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(vv) Data de Vencimento: 27 de outubro de 2027;

(ww) Prazo de vencimento: 1.829 (um mil e oitocentos e vinte e nove) dias;

(xx) Taxa de Amortização: de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II das CCB;

(yy) Garantias: a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;

(zz) Coobrigação da Emissora: Não há;

(aaa) Carência do Principal: o valor do principal será pago na Data de Vencimento Final;

(bbb) Subordinação: não há;

(ccc) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 25 de novembro de 2022;

(ddd) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 27 de outubro de 2027; e

(eee) Forma: escritural.

CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Formalização da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: As Fiduciantes se obrigam a, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e



Documentos do Município de São Paulo - SP; e (b) às suas despesas enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos da alínea (a) acima.

3.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade das Fiduciantes. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso as Fiduciantes não façam, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome das Fiduciantes, as quais reconhecem desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato, desde que venham acompanhadas de cópias dos respectivos comprovantes de pagamento. Nestes casos, as Fiduciantes deverão reembolsar a Fiduciária de tais custos e/ou despesas comprovadamente incorridos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária e de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

CLÁUSULA QUARTA – ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS

4.1. Administração dos Recebíveis: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Recebíveis serão exercidas pelas Fiduciantes, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Recebíveis.

4.1.1. As atividades mencionadas no item 4.1. acima serão verificadas mensalmente pela **MONITOR IMOBILIARIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.961.698/0001-70, com sede cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, Sala 1204, Centro Cívico (“Monitor”), a ser contratada às expensas das Fiduciantes, ou caso a Monitor não esteja disponível, por empresa especializada a ser indicada pelas Fiduciantes e aprovada pela Fiduciária, às custas das Fiduciantes, mediante análise dos relatórios a serem enviados mensalmente pelas Fiduciantes à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, nos termos do item 6.1. (xiii) abaixo.

4.1.2. Para fins de contratação destes serviços, obrigam-se as Fiduciantes, no prazo de 15 (quinze) dias da solicitação da Fiduciária neste sentido, a assinar o contrato de prestação de serviços a ser firmado com a Monitor, ou outra qualquer empresa, na qualidade de interveniente anuente.

4.2. Notificação aos Adquirentes: Notificação aos Adquirentes: Sem prejuízo do quanto previsto na alínea “(i)” do item 6.1. abaixo, as Fiduciantes obrigam-se a comunicar aos



Adquirentes das Unidades vinculadas a presente Promessa de Cessão Fiduciária Recebíveis: (i) por meio de notificação, conforme modelo previsto no **ANEXO IV** ao presente instrumento (“Notificações”), ou (ii) por meio de cláusula a ser inserida nos Contratos de Compra e Venda, informando que os Recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do modelo previsto no **Anexo V** ao presente instrumento

4.3. Os Recebíveis serão recebidos na conta corrente nº 2449-4, Agência nº 2926, mantida junto à Caixa Econômica Federal (Cód. 104), de titularidade da Fiduciária (“Conta Arrecadadora”), caso quaisquer recursos relativos aos Recebíveis sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, as Fiduciantes deverão providenciar a transferência de tais recursos para a Conta Arrecadadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do recebimento.

4.4. Utilização dos Recursos: Em cada Data de Pagamento (conforme definido nas CCB), a Fiduciária, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97 e conforme estabelecido no Contrato de Cessão, utilizará os referidos recursos da seguinte forma e observada a seguinte ordem, de acordo com a prioridade abaixo definida:

- (xi) Despesas que possam ser pagas com os recursos do Patrimônio Separado, caso as Devedoras não arquem diretamente com tais custos e despesas;
- (xii) Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido nas CCB, referente ao período transcorrido;
- (xiii) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto no Contrato de Cessão, caso necessário;
- (xiv) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da respectivas CCB;
- (xv) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB remanescente.

4.4.1. Tais recursos, enquanto não utilizados para os referidos fins, poderão ser aplicados na forma prevista no Contrato de Cessão.

4.4.2. A Fiduciária verificará os extratos de conta corrente da Conta Arrecadadora (“Extratos”), a fim de identificar o valor total arrecadado na Conta Arrecadadora oriundos dos Recebíveis.

4.4.3. A Fiduciária realizará a verificação da Conta Arrecadadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis antes do pagamento das obrigações previstas nas CCB (“Data de Verificação”) e providenciará a transferência da Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), sendo que, caso recursos relativos aos Recebíveis movimentado

na Conta Arrecadadora tenha sido inferior ao montante necessário para o pagamento das obrigações previstas CCB, a Fiduciária notificará a Devedora para que este realize, sob pena de descumprimento deste instrumento e caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da notificação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento da respectiva parcela das CCB de que tratar a notificação enviada pela Fiduciária.

4.4.3.1. Caso haja recebimentos na Conta Arrecadadora de uma Unidade que venha a ser objeto de distrato, as Partes acordam que não haverá devolução de valores às Fiduciantes, não obstante, caso referida Unidade venha a ser novamente vendida a terceiros, haverá a compensação do valor anteriormente recebido na Conta Arrecadadora com os valores que venham a ser recebidos, sendo que, a diferença eventualmente apurada será mensalmente devolvida proporcionalmente às Fiduciantes em suas contas correntes de livre movimentação, para a conta corrente 2386-2, agência nº 2926 de titularidade da MF7 João Gabriel e para a conta corrente 2383-8, agência nº 2926 de titularidade da MF7 Arujá, ambas mantidas junto ao Banco Caixa Econômica Federal - 104, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

4.4.4. Após o evento de que trata o subitem 4.4.3 acima, e desde que não haja um Evento de Vencimento Antecipado em curso, o saldo da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), se houver, já descontados os custos e despesas operacionais indicados no item 4.4.6. abaixo, e líquido de impostos, deverá ter a destinação prevista na Ordem de Pagamento prevista nos Documentos da Operação.

4.4.5. As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Recebíveis serão exercidas pelas Fiduciantes, arcando as Fiduciantes com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Recebíveis e todas as taxas e tributos incidentes ou que venham a incidir sobre os recursos mantidos na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e para a manutenção das referidas contas. Não obstante, poderá a Fiduciária, diante da inércia das Fiduciantes na adoção das providências de cobrança supramencionadas, e tomar todas as providências necessárias para a referida cobrança.

4.4.6. As Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato, bem como pelo pagamento das despesas da operação e daquelas referentes à administração do patrimônio, sendo que, verificada a mora das Fiduciantes no cumprimento dessa obrigação e respeitados os prazos de cura, os recursos decorrentes da arrecadação dos



Recebíveis ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Arrecadadora e/ou na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) poderão ser utilizados para pagamento das referidas despesas.

CLÁUSULA QUINTA - EXCUSSÃO DOS RECEBÍVEIS CEDIDOS

5.1. Excussão da Garantia Fiduciária: As Fiduciantes autorizam a Securitizadora, uma vez decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, sem que o respectivo pagamento tenha sido realizado ou sem que o vencimento antecipado tenha sido sanado ou revertido, por qualquer forma, observados os prazos de cura previstos nas CCB e/ou no Contrato de Cessão, a exercer todos os direitos referentes aos Recebíveis, mediante notificação e prazo suplementar de 10 (dez) dias) Dias Úteis às Fiduciantes para sanar a inadimplência, sendo certo que, não cumprida a obrigação, poderá alienar os Recebíveis, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

5.1.1. A Securitizadora fica autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato, mediante a decretação de vencimento antecipado, não sanado no prazo mencionado na Cláusula 5.1. supra. Para tanto, não cumprida a prerrogativa supra, a Securitizadora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, terá especiais poderes para, exclusivamente no âmbito da excussão da presente garantia, atuar como procuradora em nome das Fiduciantes, incluindo, mas não se limitando, a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

5.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

5.1.3. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Recebíveis para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado às Fiduciantes, proporcionalmente, mediante transferência para a conta corrente 2386-2, agência nº 2926 de titularidade da MF7 João Gabriel e para a conta corrente 2383-8, agência nº 2926 de titularidade da MF7 Arujá, ambas mantidas junto ao Banco Caixa Econômica Federal - 104, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas.

5.1.4. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias



constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

5.1.5. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Recebíveis será imediatamente restituída pela Securitizadora às Fiduciantes.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES

6.1. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, as Fiduciantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

- (i) tomar todas as providências para que os Recebíveis sejam depositados diretamente na Conta do Arrecadadora, incluindo as Notificações, conforme previsto no item 4.2., acima, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;
- (ii) informar à Securitizadora, no Dia Útil prontamente seguinte à data que tome conhecimento, de qualquer fato que possa afetar adversamente os Recebíveis ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à emissão dos CRI;
- (iii) manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (iv) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
- (v) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
- (vi) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- (vii) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação



fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar (“Ônus”), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Recebíveis e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;

- (viii) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Recebíveis, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- (ix) prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação enviada pela Fiduciária (o que somente pode ocorrer após a decretação do vencimento antecipado), as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Promessa de Cessão Fiduciária aqui constituída;
- (x) informar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Recebíveis, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compra e venda do Imóvel será destacado apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos da alínea (xii) abaixo, observado o disposto na Cláusula 4.4.3.1 acima;
- (xi) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Recebíveis;
- (xii) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização do Imóvel integrante dos Empreendimentos Alvo, entre outros, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária; e
- (xiii) enviar mensalmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sempre até o dia 20 (vinte) de cada mês, relatório contendo todas as vendas das Unidades dos Empreendimentos Alvo realizadas no mês imediatamente anterior (“Relatório de Vendas”).



CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

7.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

- (i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas, ressalvados eventuais impedimentos existentes em razão da pandemia de Covid-19 que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinados órgãos, cartórios e juntas comerciais;
- (ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias necessárias nos termos dos instrumentos constitutivos dos signatários, caso aplicável; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- (v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
- (vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (vii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato, observado o disposto no item “(i)”, acima;



- (viii) o mandato outorgado nos termos da Cláusula 5.1. foi como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil.
- (ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- (xi) as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
- (xii) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável; e
- (xiii) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

7.2. Declarações das Fiduciantes: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, as Fiduciantes, declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, isoladamente que:

- (i) os Recebíveis, deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;
- (ii) será a legítima proprietária dos Recebíveis, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos



Recebíveis e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

- (iii) a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis às Fiduciantes, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que as Fiduciantes seja parte ou a ele aplicável;
- (iv) não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio das Fiduciantes ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e
- (v) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome das Fiduciantes têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre qualquer fato.

7.2.1. Não obstante o disposto acima, as Fiduciantes obrigam-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Recebíveis deixem de se encontrar livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

7.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pelas Fiduciantes subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.2.3. As Fiduciantes comprometem-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de falsidade ou omissão de quaisquer declarações e garantias aqui contidas, conforme decisão por órgão colegiado.

7.3. Agente Fiduciário: Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias



prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão e será arcada conforme Cascata de Pagamentos dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para as Fiduciantes:

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111,
Vila Olímpia, CEP 04547-005
São Paulo/SP
At: Fábio Eduardo Domingues
Tel: (11) 2394-5100
E-mail: fabio.domingues@mf7.coml.br

Se para a Fiduciária:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,
Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP
At.: Sra. Monica Fujii
Telefone: (11) 5504-1980
E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

8.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma à outra, por



escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

8.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato 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.

8.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando 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.

8.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

8.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

8.7. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação dos titulares dos CRI, conforme dispõe o Termo de Securitização, sem prejuízo das disposições previamente estabelecidas nos Documentos da Operação que dispensam a realização da referida deliberação.

8.8. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” 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.

8.9. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da garantia ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

8.10. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.11. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

8.12. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o contrato em questão será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), da *UK Bribery Act of 2010* e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12.

8.12.1. As Partes declaram, conforme cabível, e garantem que não estão envolvidas ou irão se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas, controladores, afiliadas, nos termos da lei, incluindo seus diretores, sócios ou acionistas, controladores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando ainda a inexistência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, aplicáveis nas jurisdições em que atua, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias.

8.12.2. As Partes, conforme cabível, declaram e garantem que não se encontram, assim como seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas controladores, direta ou indiretamente: (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listados

em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) sujeitos a sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental sob acusação de corrupção ou suborno; e (v) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental em razão de acusação de corrupção ou suborno.

8.12.3. O não cumprimento por parte das Partes das Leis Anticorrupção, conforme aplicáveis, será considerada uma infração grave a este Contrato o que conferirá à outra Parte o direito de, agindo de boa fé, declarar rescindido imediatamente o presente Contrato, sem qualquer ônus ou penalidade contratual previamente estipulada, sendo a Parte inadimplente responsável por perdas e danos, nos termos da lei aplicável.

8.12.4. As Partes declaram que, direta ou indiretamente, não ofereceram, prometeram, pagaram ou autorizaram o pagamento em dinheiro, deram ou concordaram em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência deste Contrato de Cessão, não irão ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiada ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios.

8.12.5. As Partes declaram que, direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irão contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com as pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

8.12.6. As Partes prontamente notificarão, por escrito, a outra Parte, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta cláusula.

8.12.7. As Partes, conforme cabível, estão sujeitas a códigos de ética próprios e declaram que cumprem os seus respectivos códigos de ética rigorosamente, em estrita observância à legislação que lhes é aplicável.

8.13. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes.



8.14. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

8.15. Prorrogação de Prazos: As Partes concordam que, em razão da atual pandemia de Covid-19 que o País atravessa e que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinadas autoridades, caso exista alguma restrição de funcionamento de qualquer órgão, autoridade, cartório e/ou junta comercial que impeça o protocolo, prenotação e/ou registro de determinado documento para fins de atendimento de alguma obrigação de qualquer das Partes prevista neste instrumento, o prazo de cumprimento da respectiva obrigação terá início a partir do momento em que a referida restrição deixar de existir e que, portanto, seja possível protocolar, prenotar e/ou registrar (conforme o caso) o respectivo documento.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2022.



ANEXO I

Descrição dos Imóveis – Empreendimento Mirandópolis

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço	Contribuinte Municipal
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 238.582	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 127, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0072-8
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 52.763	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 131, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0071-1
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 82.862	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 133, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0089-2
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 10.176	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 143, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0090-6

Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 160.971	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 149, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0091-4
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 112.528	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 151, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0092-2
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 72.846	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 157, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0060-4
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 41.977	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 169, Mirandópolis, CEP 04052-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	045.101.0061-2

Descrição dos Imóveis – Empreendimento Arujá

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Unidade	Descrição	Área Privativa	Valor para fins de leilão (R\$)

Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	21	NR - 1D	37,84	R\$ 511.582,74
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	32	NR - 1D	37,09	R\$ 560.515,62
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	44	NR - 2D	60,22	R\$ 1.007.733,55
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	53	R2V - 3D	88,61	R\$ 1.575.973,62
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	72	R2V - 1D	37,09	R\$ 573.254,61
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	93	R2V - 3D	88,61	R\$ 1.575.973,62
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	102	R2V - 1D	37,09	R\$ 669.779,34
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	111	R2V - 1D	37,84	R\$ 610.000,00
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	121	R2V - 1D	37,84	R\$ 701.848,00
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	133	R2V - 3D	88,61	R\$ 1.613.496,80



Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	164	R2V - 2D	60,22	R\$ 1.068.440,39
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	138.050	181	R2V - 1D	37,84	R\$ 718.760,01
Total:						R\$ 11.187.358,29



ANEXO II

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

I – PARTES

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

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 João Gabriel” ou “Fiduciante” ou “Devedora”);

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 Arujá” ou “Fiduciante” ou “Devedora” em conjunto com a “MF7 João Gabriel”, sendo denominadas as “Fiduciantes”);

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP:04.571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificada (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

As Fiduciantes e a Fiduciária adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) as Partes celebraram, em 24 de outubro de 2022, o “*Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato” ou “Contrato de Cessão Fiduciária”), pelo qual as Fiduciantes se comprometeram a ceder fiduciariamente à Fiduciária a totalidade dos Recebíveis e direitos de crédito futuros,



decorrentes e originados da comercialização das Unidades integrantes dos Empreendimentos Alvo, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos contratos, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato; e

b) as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de ratificar os termos e condições do Contrato, bem como descrever as Unidades dos Empreendimentos Alvo que estarão vinculadas aos Recebíveis ou a fração ideal dos Empreendimentos Alvo que corresponderia às Unidades e estará vinculada aos Recebíveis objeto de cessão fiduciária à Fiduciária, conforme relação constante do **ANEXO I** ao Contrato de Cessão Fiduciária,

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

III – CLÁUSULAS

1. Por meio deste Aditamento, as Fiduciantes ratificam a Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma irrevogável e irretratável, todos os direitos, inclusive direitos reais de garantia, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionadas aos Recebíveis descritos no **ANEXO I** deste Aditamento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive (i) o direito de receber integralmente o valor representado pelos Recebíveis, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou de demais encargos remuneratórios e/ou moratórios porventura incidentes; (ii) o direito de ação e o de protesto em face dos devedores para exigir o cumprimento da obrigação de pagar representada pelos Recebíveis ou visando resguardar direito da Fiduciária; (iii) as garantias eventualmente existentes em relação aos Recebíveis; e (iv) os direitos potestativos decorrentes dos Recebíveis cedidos.

2. As Fiduciantes deverão entregar uma via ou uma cópia autenticada do contrato assinado de compromisso de compra e venda da Unidade, representativa dos Recebíveis cedidos fiduciariamente à Fiduciária ou a quem esta indicar para fins de cobrança, ajuizamento de ação, apresentação de defesa ou recurso relativamente a quaisquer dos Recebíveis cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da solicitação feita neste sentido, ou ainda, em prazo menor, se assim for solicitado, se possível, contanto que o compromisso de compra e venda da Unidade já tenha sido firmado.

3. Caso ainda não o tenha feito, as Fiduciantes deverão notificar, inclusive para os fins do Artigo 290 do Código Civil, o devedor dos Recebíveis que ainda não constavam da última relação



de Recebíveis cedidos a efetuar os pagamentos relativos aos Recebíveis na Conta Arrecadadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data.

4. A Cessão Fiduciária de Recebíveis é ora ratificada e o presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrependimento, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

5. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

6. Este Aditamento é parte integrante do Contrato de Cessão Fiduciária para todos os fins e efeitos.

7. As Fiduciantes deverão, às suas expensas, protocolar este Aditamento para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, bem como a cumprir todas as exigências eventualmente apresentadas nos prazos estabelecidos pelos respectivos cartórios, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Fiduciária, em até 5 (cinco) dias corridos a contar do efetivo registro deste Aditamento e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso.

8. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Contrato de Cessão Fiduciária e nos Documentos da Operação.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [data].



ANEXO III

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

I – PARTES

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

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 João Gabriel” ou “Fiduciante” ou “Devedora”);

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“MF7 Arujá” ou “Fiduciante” ou “Devedora” em conjunto com a “MF7 João Gabriel”, sendo denominadas as “Fiduciantes”);

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP:04.571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificada (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

As Fiduciantes e a Fiduciária adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

c) as Partes celebraram, em 24 de outubro de 2022, o *“Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato” ou



“Contrato de Cessão Fiduciária”), pelo qual as Fiduciantes se comprometeram a ceder fiduciariamente à Fiduciária a totalidade dos Recebíveis e direitos de crédito futuros, decorrentes e originados da comercialização das Unidades integrantes dos Empreendimentos Alvo, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos contratos, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato; e

a) em 24 de outubro de 2022, as Partes aditaram o Contrato a fim de ratificar os termos e condições do Contrato, bem como descrever as Unidades dos Empreendimentos Alvo que estarão vinculadas aos Recebíveis ou a fração ideal dos Empreendimentos Alvo que estará vinculada aos Recebíveis objeto de cessão fiduciária à Fiduciária, conforme relação constante do **ANEXO I** ao Contrato;

b) nos termos da cláusula 1.1.5 do Contrato, as Partes resolvem aditar o Contrato a fim de atualizar o seu **ANEXO I**, a fim de descrever as novas Unidades dos Empreendimentos Alvo que estarão vinculadas aos Recebíveis ou a fração ideal dos Empreendimentos Alvo que estará vinculada aos Recebíveis objeto de cessão fiduciária à Fiduciária,

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

III – CLÁUSULAS

1. Por meio deste Aditamento e de acordo com a Cláusula 1.1.5 do Contrato, as Partes resolvem aditar o Contrato a fim de atualizar o seu **ANEXO I**, a fim de descrever as novas Unidades dos Empreendimentos Alvo que estarão vinculadas aos Recebíveis ou a fração ideal dos Empreendimentos Alvo que estará(ão) vinculada(s) aos Recebíveis objeto de cessão fiduciária cedidos fiduciariamente pelas Fiduciantes à Fiduciária,

2. Os Recebíveis descritos no **ANEXO I** deste Aditamento, são cedidos pelas Fiduciantes à Fiduciária de forma irrevogável e irretratável, incluindo todos os direitos, mas não se limitando aos direitos reais de garantia, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionadas a eles, os quais passarão a integrar a presente Cessão Fiduciária de Recebíveis.

2.1. Os novos Recebíveis cedidos tratam-se inclusive sobre (i) o direito de receber integralmente o valor representado pelos Recebíveis, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou de demais encargos remuneratórios



e/ou moratórios porventura incidentes; (ii) o direito de ação e o de protesto em face dos devedores para exigir o cumprimento da obrigação de pagar representada pelos Recebíveis ou visando resguardar direito da Fiduciária; (iii) as garantias eventualmente existentes em relação aos Recebíveis; e (iv) os direitos potestativos decorrentes dos Recebíveis cedidos.

- 3.** As Fiduciantes deverão entregar uma via ou uma cópia autenticada do compromisso de compra e venda da Unidade ou Fração Ideal, representativa dos Recebíveis cedidos fiduciariamente à Fiduciária ou a quem esta indicar para fins de cobrança, ajuizamento de ação, apresentação de defesa ou recurso relativamente a quaisquer dos Recebíveis cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da solicitação feita neste sentido, ou ainda, em prazo menor, se assim for solicitado, se possível.
- 4.** Caso ainda não o tenha feito, as Fiduciantes deverá notificar, inclusive para os fins do Artigo 290 do Código Civil, o devedor dos Recebíveis que ainda não constavam da última relação de Recebíveis cedidos a efetuar os pagamentos relativos aos Recebíveis na Conta Arrecadadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da presente data.
- 5.** A Cessão Fiduciária de Recebíveis é ora ratificada e o presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrependimento, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 6.** O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.
- 7.** Este Aditamento é parte integrante do Contrato de Cessão Fiduciária para todos os fins e efeitos.
- 8.** As Fiduciantes deverão, às suas expensas, protocolar este Aditamento para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, bem como a cumprir todas as exigências eventualmente apresentadas nos prazos estabelecidos pelos respectivos cartórios, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Fiduciária, em até 5 (cinco) dias corridos a contar do efetivo registro deste Aditamento e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso.
- 9.** Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Contrato de Cessão Fiduciária e nos Documentos da Operação.



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

São Paulo/SP, [data].



NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

[●] (“Adquirente”)

[●]

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do [Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma]

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao “[Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma]”, celebrado, de um lado, pela **MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005 / **MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005 (“Empreendedora”), e, de outro lado, pelo Adquirente, datado de [●] de [●] de [●] e aditado em [●] de [●] de [●] (“Contrato de Venda e Compra”), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [●], integrante do empreendimento objeto das Matrículas nº [●], [●], do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Clementino, na Avenida Dr. Altino Arantes, nº [●] (“Imóvel”) para a Adquirente.

2. Informamos que em [●] de [●] de [●], a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP:04.571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, (“Securitizadora”), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo



todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Empreendedora, previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada:

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: 2926

Conta: 2449-4

CNPJ/MF: 04.200.649/0001-07

Titular da Conta: Companhia Província de Securitização

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

CPF:

CPF:

De acordo:



[ADQUIRENTE]

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO V

MINUTA CLÁUSULA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

*“O Adquirente declara o seu expresso conhecimento e concordância com a cessão fiduciária dos créditos decorrentes do presente Contrato, incluindo todos os direitos creditórios advindos deste Contrato e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Vendedora e devidos pelo Adquirente à **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP:04.571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, (“Securitizadora”), conforme Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado entre a Vendedora e a Securitizadora em 24 de outubro de 2022.*

Dessa forma, o Adquirente, deverá realizar todo e qualquer pagamento relativo ao presente Contrato, nos mesmos termos, valores e prazos ora estabelecidos diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, nº 2449-4, agência nº 2926, mantida junto Caixa Econômica Federal (Cód. 104).”



(Anexo V da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023.)

ANEXO IV – Minuta do aditamento ao Termo de Securitização

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª Série DA 28ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

IX. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25º da Lei nº 14.430/22 e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”):

X. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”);

A Emissora e o Agente Fiduciário são denominados, em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 24 de outubro de 2022 as Partes formalizaram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Companhia Província de Securitização*” (“Termo de Securitização”);

(b) em 28 de outubro de 2022, as Partes decidiram, aditar o Termo de Securitização, a fim



de ajustar os apontamentos realizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Balcão B3 (“B3”) no âmbito da análise dos documentos para registro da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização);

(c) nos termos da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série da Companhia Provincia de Securitização, realizada em 31 de julho de 2023 (“Assembleia de CRI”), os Titulares dos CRI aprovaram as matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia de CRI;

(d) as Partes têm interesse em aditar o Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas em Assembleia de CRI; e

(e) 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.

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Provincia de Securitização* (“Aditamento” ou “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização”), de acordo com as disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. Desejam as Partes resolvem alterar as cláusulas 1.1., 2.4., 8.1., 8.3. e 8.4. do Termo de Securitização, cuja redação passará a vigorar da seguinte forma:

“1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<i>“<u>Agente Fiduciário</u>”:</i>	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<i>“<u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u>”:</i>	<i>Alienação fiduciária de imóveis em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre os Imóveis, nos termos do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis;</i>
<i>“<u>Alienação Fiduciária de Quotas</u>”:</i>	<i>Alienação fiduciária em garantia a serem constituídas sobre as Quotas da MF7 João Gabriel e da MF7 Arujá, nos termos dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas;</i>
<i>“<u>ANBIMA</u>”:</i>	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<i>“<u>Assembleia Especial de Investidores</u>”:</i>	<i>Assembleia Especial de Investidores titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;</i>

<u>“Atualização Monetária”</u>	<i>Equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE” ou “IPCA”) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;</i>
<u>“Banco Liquidante”</u> :	<i>ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;</i>
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	<i>Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;</i>
<u>“B3”</u> :	<i>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;</i>
<u>“CCB 1 ”</u> :	<i>A Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, emitida pela Devedora 1 em favor da Emissora, no valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à MF7 João Gabriel;</i>
<u>“CCB 2 ”</u> :	<i>A Cédula de Crédito Bancário nº 41501166-3, emitida pela Devedora 2 em favor da Emissora, no valor de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à MF7 Arujá;</i>

<u>“CCBs”</u> ou <u>“CCB”</u> :	<i>Significa a CCB 1 e CCB 2 quando referidas em conjunto, emitidas pelas Devedoras em 24 de outubro de 2022, no valor total de R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais) em favor da Cedente;</i>
<u>“CCI 1”</u> :	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e desta Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB 1;</i>
<u>“CCI 2”</u> :	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e desta Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB 2;</i>
<u>“CCI”</u> ou <u>“CCIs”</u> :	<i>Significa a CCI 1 e a CCI 2, quando referidas em conjunto, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;</i>
<u>“CDI”</u> ou <u>“Taxa DI”</u>	<i>Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) – Segmento CETIP UTMV, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br);</i>
<u>“Cedente”</u> :	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50;

<u>“CETIP21”:</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;</i>
<u>“CNPJ”:</u>	<i>Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;</i>
<u>“Código Civil”:</u>	<i>Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;</i>
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	<i>Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;</i>
<u>“Condições Precedentes”:</u>	<i>Significa as Condições Precedentes 1 e as Condições Precedentes 2 quando referidas em conjunto;</i>
<u>“Condições Precedentes 1”:</u>	<i>São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª Liberação, conforme prevista nas Cláusulas 3.1.1 e 3.4. do Contrato de Cessão;</i>
<u>“Condições Precedentes 2”:</u>	<i>São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª Liberação, conforme prevista nas Cláusulas 3.1.1 e 3.5. do Contrato de Cessão;</i>
<u>“Conta Arrecadadora”:</u>	<i>Conta corrente nº 2926, agência nº 2449-4, mantida junto a Caixa Econômica Federal (Cód. 104), de titularidade da Emissora;</i>
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	<i>Conta corrente nº 18541-6, agência nº 6327, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora;</i>

<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Empreendimento Arujá”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a MF7 Arujá, a Cessionária e a MF7 João Gabriel, relacionado ao Empreendimento Arujá;</i>
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Empreendimento Mirandópolis”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a MF7 João Gabriel, a Cessionária e a MF7 Arujá, relacionado ao Empreendimento Mirandópolis;</i>
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	<i>Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, relacionados aos Empreendimentos Arujá e Arujá, quando referidos conjuntamente;</i>
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas MF7 Arujá”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado, nesta data, entre MF7 e Fabio, na qualidade de titulares de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da MF7 Arujá, na qualidade de fiduciantes; a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, a MF7 Arujá, na qualidade de interveniente anuente;</i>
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas MF7 João Gabriel”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado, nesta data, entre MF7 e Fabio, na qualidade de titulares de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da MF7 João Gabriel, na qualidade de fiduciantes; a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, a MF7 João Gabriel, na qualidade de interveniente anuente;</i>
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	<i>Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças MF7 Arujá e MF7 João Gabriel, quando referidos conjuntamente;</i>
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	<i>O “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado, nesta</i>

	<i>data, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, as Devedoras, na qualidade de devedoras, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;</i>
<u>“Contrato de Custodiante e Registrador”</u>	<i>Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.</i>
<u>“Coordenador Líder”</u>	<i>A Emissora, conforme autorizada pelo Resolução CVM nº 60;</i>
<u>“CPF/ME”:</u>	<i>Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;</i>
<u>“Créditos Imobiliários CCB 1”:</u>	<i>Os direitos de crédito decorrentes da CCB 1, cujo valor total de principal é de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 1, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 1, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 1;</i>
<u>“Créditos Imobiliários CCB 2”:</u>	<i>Os direitos de crédito decorrentes da CCB 2, cujo valor total de principal é de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 2, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e</i>

	<i>demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 2;</i>
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	<i>Os direitos de crédito decorrentes das CCB, quando referidos conjuntamente, cujo valor total de principal é de R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB;</i>
<u>“CRI”:</u>	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 19 da Lei nº 14.430/2022;</i>
<u>“CRI em Circulação”, para fins de quórum:</u>	<i>Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;</i>
<u>“CVM”:</u>	<u>A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;</u>
<u>“Data de Desembolso”:</u>	<u>É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das CCB;</u>
<u>“Data de Pagamento”:</u>	<u>Cada data de vencimento conforme Anexo III deste Termo de Securitização;</u>
<u>“Data de Emissão”:</u>	<u>24 de outubro de 2022;</u>

<u>“Data de Vencimento”:</u>	<u>A data de vencimento dos CRI, qual seja, 28 de outubro de 2027;</u>
<u>“Data de Verificação”:</u>	<u>Significa, nos termos do Contrato de Cessão, a verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia a ser realizada mensalmente pela Emissora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido nas CCB, sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento após o registro da incorporação dos Empreendimentos Alvo;</u>
<u>“Despesas Flat”</u>	<u>Significa as despesas à vista (flat) da Oferta, conforme devidamente identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão;</u>
<u>“Devedora 1” ou “MF7 João Gabriel”:</u>	<u>MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005;</u>
<u>“Devedora 2” ou “MF7 Arujá”:</u>	<u>MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005;</u>
<u>“Devedoras”:</u>	<u>Significa a MF7 Arujá e a MF7 João Gabriel, quando referidas em conjunto;</u>
<u>“Dia Útil”:</u>	<u>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;</u>

<u>“Documentos da Operação”:</u>	<u>Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.</u>
<u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u>	<u>COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO</u> acima qualificada;
<u>“Emissão”:</u>	<u>1ª série da 28ª emissão de CRI da Emissora;</u>
<u>“Empreendimento Alvo CCB 1” ou “Empreendimento Arujá” ou “Imóvel Arujá” ou “Imóvel CCB 1”:</u>	<u>O empreendimento imobiliário residencial a ser realizado pela MF7 Arujá, no imóvel objeto das Matrículas nº 44.781 e 43.450, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no Bairro Vila Mariana, na Rua Arujá nº 84 e 92, CEP 04.104-040;</u>
<u>“Empreendimento Alvo CCB 2” ou “Empreendimento Mirandópolis” ou “Imóvel Mirandópolis” ou “Imóvel CCB 2”:</u>	<u>O empreendimento imobiliário residencial a ser realizado pela MF7 João Gabriel, no imóvel objeto das Matrículas nº 238.582, 52.763, 82.862, 10.176, 160.971, 112.528, 72.846 e 41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no Bairro Mirandópolis, na Rua Comendador João Gabriel nº 127, 131, 133, 143, 149, 151, 157, 169, CEP 04.052-080;</u>
<u>“Empreendimentos Alvo” ou “Empreendimento Alvo”:</u>	<u>Os Empreendimentos Imobiliários CCB 1 e CCB 2 quando referidas em conjunto;</u>
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	<u>Significa o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, pelo Cedente;</u>
<u>“Escriturador”:</u>	<u>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de</u>

	<u>São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;</u>
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”:</u>	<u>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14 das CCB;</u>
<u>“Fiadores”:</u>	MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.770.085/0001-07, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005 (<u>“MF7 Construtora”</u>); FABIO EDUARDO DOMINGUES, brasileiro, em união estável sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.357. 914-7 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (<u>“CPF/ME”</u>) sob o nº 190.669.518-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005 (<u>“Fábio”</u>); GLEYNOR ALESSANDRO BRANDÃO, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 27.131.919-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 294.268.578-69 (<u>“Gleynor”</u>), com a anuência de sua esposa, Milena Thais Martins Brandão, brasileira, casada, funcionária pública estadual, portadora da Cédula de Identidade RG nº 29.613.958-0 – SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 294.341.558-86 (<u>“Milena”</u>), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005; PAULO ANTONIO GUINE VALLIM, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 9.195.779-5 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 846.414. 878-04 (<u>“Paulo”</u>) com a

	<i>anuência de sua esposa, Sueli Domingues Vallim, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.969.783-4 – SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 022.397.308-46 (“<u>Sueli</u>”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005;</i>
<u>“Fiduciantes”:</u>	<u>Significa a MF7 e Fábio, quando referidos em conjunto;</u>
<u>“Fração Ideal”:</u>	<i>Significa a fração ideal dos Empreendimentos Alvo, que corresponderá às Unidades e equivalerá a determinada fração ideal dos Empreendimento Alvo, correspondendo, no máximo, ao necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia;</i>
<u>“Fundo de Reserva”</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;</i>
<u>“Garantias”:</u>	<u>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea “(q)”, deste Termo de Securitização;</u>
<u>“IGP-M”:</u>	<i>Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“<u>FGV</u>”);</i>
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	<i>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, acima qualificada;</i>
<u>“Instrução CVM nº 400”:</u>	<i>Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;</i>
<u>“Instrução CVM nº 476”:</u>	<i>Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de</i>

	<i>valores mobiliários com esforços restritos;</i>
<i><u>“Investidores Profissionais”:</u></i>	<i>Os investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;</i>
<i><u>“IPCA”:</u></i>	<i>Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;</i>
<i><u>“JUCESP”:</u></i>	<i>Junta Comercial do Estado de São Paulo;</i>
<i><u>“Juros Remuneratórios”:</u></i>	<i><u>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea “(g)”, deste Termo de Securitização;</u></i>
<i><u>“Lei nº 6.385/76”:</u></i>	<i>Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;</i>
<i><u>“Lei nº 6.404/76”:</u></i>	<i>Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;</i>
<i><u>“Lei nº 9.514/97”:</u></i>	<i>Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;</i>
<i><u>“Lei nº 10.931/04”:</u></i>	<i>Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;</i>

<u>“Lei nº 14.430/2022”</u>	<i>Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.</i>
<u>“Medida Provisória nº 2.158-35/2001”</u>	<i>Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.</i>
<u>“MDA - Módulo de Distribuição de Ativos”:</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo.</i>
<u>“Montante Mínimo da Oferta Restrita”</u>	<i>Montante mínimo de 8.000 (oito mil) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais);</i>
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	<i>(i) da obrigação de pagamento do valor principal das CCB, acrescido de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, incluindo os Juros Remuneratórios, previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, definidos nas CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos dos Documentos da Operação;</i>
<u>“Oferta”:</u>	<i>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;</i>

<u>“Patrimônio Separado”:</u>	<i>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta Arrecadadora, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</i>
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	<i>Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, que deverá ocorrer até maio de 2024.</i>
<u>“Preço de Aquisição”:</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;</i>
<u>“Preço de Aquisição Líquido”:</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;</i>
<u>“Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado, nesta data,</i>

	<i>entre, as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual as Devedoras se obrigaram a outorgar a cessão fiduciária dos Recebíveis em favor da Emissora;</i>
<i><u>“Razão Mínima de Garantia”</u></i>	<i>Nos termos do Contrato de Cessão, após o registro da incorporação dos Empreendimentos Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor dos Imóveis Arujá e Mirandópolis, objeto de alienações fiduciárias de imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor das CCB;</i>
<i><u>“Recebíveis”:</u></i>	<i>Significa os recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ou da Fração Ideal dos Empreendimentos Alvo, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Devedoras;</i>
<i><u>“Regime Fiduciário”:</u></i>	<i>Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Arrecadadora, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022;</i>
<i><u>“Resolução CVM nº 17”</u></i>	<i>Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;</i>
<i><u>“Resolução CVM nº 30”</u></i>	<i>Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Inscrição CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;</i>
<i><u>“Resolução CVM nº 44”</u></i>	<i>Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a</i>

	<i>negociação de valores mobiliários, e revoga as Instruções CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, nº 369, de 11 de junho de 2002, e nº 449, de 15 de março de 2007;</i>
<i><u>“Resolução CVM nº 60”</u></i>	<i>Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018;</i>
<i><u>“Resolução CVM nº 80”</u></i>	<i>Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;</i>
<i><u>“Resolução CVM nº 81”</u></i>	<i>Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;</i>
<i><u>“Titulares dos CRI”:</u></i>	<i>Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;</i>
<i><u>“Unidades”:</u></i>	<i>As unidades ou frações ideais dos Empreendimentos Alvo ou dos Imóveis objeto de alienação fiduciária;</i>
<i><u>“Valor Mínimo Fundo de Reserva”:</u></i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;</i>
<i><u>“Valor Nominal Unitário”:</u></i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização;</i>

(...)

“2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado:”

(...)

“8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Arrecadadora, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos da Resolução CVM nº 60 e registrado na B3, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022.”

(...)

“8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.”

(...)

“8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta Arrecadadora



e na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/2022.”

2.2. As Partes resolvem consolidar o Termo de Securitização nos termos do Anexo A do presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. Este Aditamento será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada, no prazo de até 7 (sete) dias contados da presente data.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4.2. Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.3. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Segundo Aditamento ao Termo de Securitização comporta execução específica e se submete às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4.4. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.5. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal,



inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.6. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e 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.

4.6.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste Aditamento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente Aditamento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA QUINTA – LEI DE REGÊNCIA E FORO

5.1. O presente Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam o presente Aditamento em formato digital, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 31 de julho de 2023.



(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)



(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, celebrado em 31 de julho entre a Companhia Provincia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00

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

Agente Fiduciário

Nome: Edigard Machado Macedo

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador

CPF: 341.499.308-21

CPF: 011.155.984-73

TESTEMUNHAS:

Nome: Barbara Fender Faustinoni

RG nº: 50.610.279-8 SSP/SP

CPF nº: 365.125.158-62

Nome: Tiffani de Oliveira Josué

RG nº: 50.621.675-5 SSP/SP

CPF nº: 456.300.958-03



(Anexo A do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, celebrado em 31 de julho entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

- I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 17/2021:

- II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com a Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES



1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“Agente Fiduciário”:</u>	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Alienação fiduciária de imóveis em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre os Imóveis, nos termos do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Alienação fiduciária em garantia a serem constituídas sobre as Quotas da MF7 João Gabriel e da MF7 Arujá, nos termos dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“ANBIMA”:</u>	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Assembleia Especial de Investidores”:</u>	Assembleia Especial de Investidores titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;

<u>“Atualização Monetária”</u>	Equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;
<u>“Banco Liquidante”</u> :	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“B3”</u> :	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
<u>“CCB 1 ”</u> :	A Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, emitida pela Devedora 1 em favor da Emissora, no valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à MF7 João Gabriel;
<u>“CCB 2 ”</u> :	A Cédula de Crédito Bancário nº 41501166-3, emitida pela Devedora 2 em favor da Emissora, no valor de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à MF7 Arujá;

<u>“CCBs”</u> ou <u>“CCB”</u> :	Significa a CCB 1 e CCB 2 quando referidas em conjunto, emitidas pelas Devedoras em 24 de outubro de 2022, no valor total de R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais) em favor da Cedente;
<u>“CCI 1”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e desta Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB 1;
<u>“CCI 2”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e desta Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB 2;
<u>“CCI”</u> ou <u>“CCIs”</u> :	Significa a CCI 1 e a CCI 2, quando referidas em conjunto, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“CDI”</u> ou <u>“Taxa DI”</u>	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) – Segmento B3, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br);
<u>“Cedente”</u> :	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50;



<u>“CETIP21”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“CNPJ”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código Civil”</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Condições Precedentes”</u> :	Significa as Condições Precedentes 1 e as Condições Precedentes 2 quando referidas em conjunto;
<u>“Condições Precedentes 1”</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª Liberação, conforme prevista nas Cláusulas 3.1.1 e 3.4. do Contrato de Cessão;
<u>“Condições Precedentes 2”</u> :	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª Liberação, conforme prevista nas Cláusulas 3.1.1 e 3.5. do Contrato de Cessão;
<u>“Conta Arrecadadora”</u> :	<i>Conta corrente nº 18541-6, agência nº 6327, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora;</i>
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u> :	Conta corrente nº 18541-6, agência nº 6327, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora;

<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Empreendimento Arujá”:</u>	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a MF7 Arujá, a Cessionária e a MF7 João Gabriel, relacionado ao Empreendimento Arujá;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Empreendimento Mirandópolis”:</u>	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a MF7 João Gabriel, a Cessionária e a MF7 Arujá, relacionado ao Empreendimento Mirandópolis;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	<i>Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , relacionados aos Empreendimentos Arujá e Arujá, quando referidos conjuntamente;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas MF7 Arujá”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre MF7 e Fabio, na qualidade de titulares de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da MF7 Arujá, na qualidade de fiduciantes; a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, a MF7 Arujá, na qualidade de interveniente anuente;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas MF7 João Gabriel”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre MF7 e Fabio, na qualidade de titulares de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da MF7 João Gabriel, na qualidade de fiduciantes; a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, a MF7 João Gabriel, na qualidade de interveniente anuente;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	<i>Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças MF7 Arujá e MF7 João Gabriel</i> , quando referidos conjuntamente;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta

	data, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, as Devedoras, na qualidade de devedoras, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
<u>“Contrato de Custodiante e Registrador”</u>	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Emissora, conforme autorizada pelo Resolução CVM nº 60;
<u>“CPF/ME”:</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>“Créditos Imobiliários CCB 1”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes da CCB 1, cujo valor total de principal é de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 1, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 1, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 1;
<u>“Créditos Imobiliários CCB 2”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes da CCB 2, cujo valor total de principal é de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 2, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 2;

<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes das CCB, quando referidos conjuntamente, cujo valor total de principal é de R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB;
<u>“CRI”:</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 19 da Lei nº 14.430/2022;
<u>“CRI em Circulação”</u> , para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
<u>“CVM”:</u>	<u>A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;</u>
<u>“Data de Desembolso”:</u>	<u>É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das CCB;</u>
<u>“Data de Pagamento”:</u>	<u>Cada data de vencimento conforme Anexo III deste Termo de Securitização;</u>
<u>“Data de Emissão”:</u>	<u>24 de outubro de 2022;</u>
<u>“Data de Vencimento”:</u>	<u>A data de vencimento dos CRI, qual seja, 28 de outubro</u>

	de 2027;
<u>“Data de Verificação”:</u>	<u>Significa, nos termos do Contrato de Cessão, a verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia a ser realizada mensalmente pela Emissora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido nas CCB, sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento após o registro da incorporação dos Empreendimentos Alvo;</u>
<u>“Despesas Flat”</u>	<u>Significa as despesas à vista (<i>flat</i>) da Oferta, conforme devidamente identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão;</u>
<u>“Devedora 1” ou “MF7 João Gabriel”:</u>	MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005;
<u>“Devedora 2” ou “MF7 Arujá”:</u>	MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005;
<u>“Devedoras”:</u>	<u>Significa a MF7 Arujá e a MF7 João Gabriel, quando referidas em conjunto;</u>
<u>“Dia Útil”:</u>	<u>Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; 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;</u>
<u>“Documentos da Operação”:</u>	<u>Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o</u>

	<u>Contrato de Cessão; (iv) o(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.</u>
<u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u>	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO acima qualificada;
<u>“Emissão”:</u>	<u>1ª série da 28ª emissão de CRI da Emissora;</u>
<u>“Empreendimento Alvo CCB 1” ou “Empreendimento Arujá” ou “Imóvel Arujá” ou “Imóvel CCB 1”:</u>	<u>O empreendimento imobiliário residencial a ser realizado pela MF7 Arujá , no imóvel objeto das Matrículas nº 44.781 e 43.450, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no Bairro Vila Mariana, na Rua Arujá nº 84 e 92, CEP 04.104-040;</u>
<u>“Empreendimento Alvo CCB 2” ou “Empreendimento Mirandópolis” ou “Imóvel Mirandópolis” ou “Imóvel CCB 2”:</u>	<u>O empreendimento imobiliário residencial a ser realizado pela MF7 João Gabriel, no imóvel objeto das Matrículas nº 238.582, 52.763, 82.862, 10.176, 160.971, 112.528, 72.846 e 41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, localizados na Cidade e Estado de São Paulo, no Bairro Mirandópolis, na Rua Comendador João Gabriel nº 127, 131, 133, 143, 149, 151, 157, 169, CEP 04.052-080;</u>
<u>“Empreendimentos Alvo” ou “Empreendimento Alvo”:</u>	<u>Os Empreendimentos Imobiliários CCB 1 e CCB 2 quando referidas em conjunto;</u>
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	<i>Significa o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, pelo Cedente;</i>
<u>“Escriturador”:</u>	<u>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o</u>

	<u>nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;</u>
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”:</u>	<u>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14 das CCB;</u>
<u>“Fiadores”:</u>	MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.770.085/0001-07, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005 (<u>“MF7 Construtora”</u>); FABIO EDUARDO DOMINGUES, brasileiro, em união estável sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.357. 914-7 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (<u>“CPF/ME”</u>) sob o nº 190.669.518-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005 (<u>“Fábio”</u>); GLEYNOR ALESSANDRO BRANDÃO, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 27.131.919-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 294.268.578-69 (<u>“Gleynor”</u>), com a anuência de sua esposa, Milena Thais Martins Brandão, brasileira, casada, funcionária pública estadual , portadora da Cédula de Identidade RG nº 29.613.958-0 – SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 294.341.558-86 (<u>“Milena”</u>), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005; PAULO ANTONIO GUINE VALLIM, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 9.195.779-5 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 846.414. 878-04 (<u>“Paulo”</u>) com a anuência de sua esposa, Sueli Domingues Vallim, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula



	de Identidade RG nº 13.969.783-4 – SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 022.397.308-46 (“ <u>Sueli</u> ”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, cj 111 Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-005;
<u>“Fiduciantes”:</u>	<u>Significa a MF7 e Fábio, quando referidos em conjunto;</u>
<u>“Fração Ideal”:</u>	Significa a fração ideal dos Empreendimentos Alvo, que corresponderá às Unidades e equivalerá a determinada fração ideal dos Empreendimento Alvo, correspondendo, no máximo, ao necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia;
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Garantias”:</u>	<u>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea “(q)”, deste Termo de Securitização;</u>
<u>“IGP-M”:</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“ <u>FGV</u> ”);
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , acima qualificada;
<u>“Instrução CVM nº 400”:</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
<u>“Instrução CVM nº 476”:</u>	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;

<u>“Investidores Profissionais”:</u>	Os investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“IPCA”:</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“JUCESP”:</u>	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Juros Remuneratórios”:</u>	<u>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea “(g)”, deste Termo de Securitização;</u>
<u>“Lei nº 6.385/76”:</u>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
<u>“Lei nº 6.404/76”:</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

<u>“Lei nº 14.430/2022”</u>	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
<u>“Medida Provisória nº 2.158-35/2001”</u>	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
<u>“MDA - Módulo de Distribuição de Ativos”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo.
<u>“Montante Mínimo da Oferta Restrita”</u>	Montante mínimo de 8.000 (oito mil) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais);
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	(i) da obrigação de pagamento do valor principal das CCB, acrescido de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, incluindo os Juros Remuneratórios, previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, definidos nas CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos dos Documentos da Operação;
<u>“Oferta”:</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários,

	representados pelas CCI, pela Conta Arrecadadora, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, que deverá ocorrer até maio de 2024.
<u>“Preço de Aquisição”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Preço de Aquisição Líquido”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i>, celebrado, nesta data, entre, as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual as

	Devedoras se obrigaram a outorgar a cessão fiduciária dos Recebíveis em favor da Emissora;
<u>“Razão Mínima de Garantia”</u>	Nos termos do Contrato de Cessão, após o registro da incorporação dos Empreendimentos Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor dos Imóveis Arujá e Mirandópolis, objeto de alienações fiduciárias de imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor das CCB;
<u>“Recebíveis”:</u>	Significa os recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ou da Fração Ideal dos Empreendimentos Alvo, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Devedoras;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Arrecadadora, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022;
<u>“Resolução CVM nº 17”</u>	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
<u>“Resolução CVM nº 30”</u>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Inscrição CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
<u>“Resolução CVM nº 44”</u>	Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários, e revoga as Instruções CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, nº

	369, de 11 de junho de 2002, e nº 449, de 15 de março de 2007;
<u>“Resolução CVM nº 60”</u>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018;
<u>“Resolução CVM nº 80”</u>	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
<u>“Resolução CVM nº 81”</u>	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
<u>“Titulares dos CRI”:</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
<u>“Unidades”:</u>	As unidades ou frações ideais dos Empreendimentos Alvo ou dos Imóveis objeto de alienação fiduciária;
<u>“Valor Mínimo Fundo de Reserva”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização;

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser



Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do Estatuto Social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de março de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 13 de abril de 2022, sob nº 199.173/22-9, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º do Estatuto Social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora até o volume total de R\$8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais), sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão dos CRI, não atingiram esse limite.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª Série da 28ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, após o cumprimento das Condições Precedentes.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de **R\$ 13.400.000,00** (treze milhões e quatrocentos mil reais).

2.2.1. O presente Termo de Securitização será (a) custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do, através da declaração contida no **ANEXO V** deste Termo; e (b) registrado na B3, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 14.430/2022.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no **ANEXO I** deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o



lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A(s) CCI representativa(s) do(s) Créditos Imobiliários foi(foram) emitida(s) sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra(m)-se custodiada(s) pela Instituição



Custodiante, tendo sido a(s) CCI devidamente registrada(s) na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência da(s) CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das CCB, bem como o saldo devedor atualizado das CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão, incluindo o cumprimento das Condições Precedentes 1 e 2 é de **R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais)** ("Preço de Aquisição"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto pela Cláusula 3.1.4. do Contrato de Cessão, bem como dos valores para composição do Fundo de Reserva e do valores devidos à título de Prêmio Inicial, de forma que o Preço de Aquisição líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão será de **R\$ 12.429.185,17** (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e cinco reais e dezessete centavos) ("Preço de Aquisição Líquido").

2.8.1. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes Gerais, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da satisfação das Condições Precedentes 1, a Securitizadora realizará o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido oriundo da CCB 1 à Devedora 1 e o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido oriundo da CCB 2 à Devedora 2, por conta e ordem da Cedente, observadas as eventuais deduções previstas neste Contrato de Cessão ("1ª Liberação – CCB 1" e "1ª Liberação – CCB 2", em conjunto a "1ª Liberação").

2.8.2. A 2ª (segunda) parcela do Preço de Aquisição Líquido será paga às Devedoras em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes 2, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão. ("2ª Liberação").



2.8.3. Em qualquer hipótese, o valor devido pelas Devedoras será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observados os Juros Remuneratórios, Prêmio Inicial, as Despesas *Flat*, previstas no Contrato de Cessão, e demais encargos e despesas das CCB.

2.8.4. Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Preço de Aquisição ficará retido para a constituição de um Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante descrito no Contrato de Cessão.

2.9. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pelas Devedoras e pelos Fiadores, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, foram e serão constituídas as seguintes garantias:

2.9.1. Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em garantia integral das Obrigações Garantidas, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, as Devedoras e a Emissora celebraram, nesta data, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, prometeram ceder fiduciariamente os Recebíveis. Nos termos da Promessa de Cessão Fiduciária Recebíveis, as Devedoras se obrigaram a, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de assinatura da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) a protocolá-los nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo - SP; e (b) às suas expensas, enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias do respectivo registro, 1 (uma) cópia da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado nos termos da alínea (a) acima.

2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária dos Imóveis Arujá e Mirandópolis a ser constituída pelas Devedoras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, as Partes se comprometeram a realizar o aditamento dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou celebrar um novo instrumento correspondente, conforme o caso, de forma a abranger que a alienação fiduciária recairá sobre: (i) as unidades autônomas objeto de Garantia dos CRI, quais sejam, aquelas que definidas como “Unidades” na Promessa de Cessão Fiduciária (“Unidades”), de forma que as demais unidades autônomas dos Empreendimentos Alvo não estarão sujeitas às Garantias dos CRI (“Unidades Livres”); ou (ii) sobre fração ideal dos Empreendimento Alvo que corresponderá às Unidades e equivalerá a determinada fração ideal dos Empreendimento Alvo (correspondente a referida fração a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia) (“Fração Ideal”), a ser estabelecida quando da celebração dos aditamentos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou de um novo instrumento correspondente, de forma que a

fração remanescente dos Empreendimentos Alvo não estará sujeita às Garantias dos CRI (“Fração Ideal Livre”). As Devedoras se obrigou, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo por mais 30 (trinta) dias, por uma única vez, pelo prazo adicional de mais 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, a apresentar o comprovante do registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como qualquer eventual aditamento nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CCB, ficando certo, contudo, que a prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária (ou de respectivo aditamento) deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva celebração, sendo que, caso as funções do respectivo Cartório de Registro de Imóveis estejam limitadas de maneira a impossibilitar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o prazo ora mencionado será contado a partir da data em que a limitação deixar de existir, de forma que seja possível realizar sua prenotação.

2.9.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Devedoras, outorgada, nesta data, pelas MF7 e por Fábio, na qualidade de titulares de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Devedoras, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as Devedoras se obrigaram a **(a)** arquivar 1 (uma) via física dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas na sede das respectivas sociedades, no prazo de até 10 (dez) dias a contar data da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; **(b)** apresentar à Securitizadora comprovante do protocolo do pedido de registro do Instrumento de Alteração Contratual das referidas sociedade perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar da assinatura do Contrato de Cessão; **(c)** apresentar à Securitizadora o comprovante de protocolo do pedido de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, no prazo de até 10 (dez) dias a contar de sua celebração, e **(d)** apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia simples: (d.1) do Instrumento de Alteração Contratual de tais sociedades indicando o seu devido registro perante a Junta Comercial competente no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de sua celebração, sendo que, caso as Devedoras comprovem que estejam cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial, referido prazo poderá ser prorrogado e (d.2) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas indicando o registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua celebração, sendo que, caso haja atraso ou demora injustificada do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, referido prazo poderá ser prorrogado, mediante solicitação prévia das Devedoras à Securitizadora comprovando tal atraso ou demora injustificada. Em caso de não registro dos Contratos de Alienação

Fiduciária de Quotas de acordo com os prazos fixados, em se tratando de Condição Precedente nos termos do Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá considerar resolvido, juntamente com os demais Documentos da Operação, ou se valer da cláusula mandato descrita nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.4. Garantia Fidejussória: Os Fiadores, assumiram como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Fiança"), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

2.9.5. Fundo de Reserva: Nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, as Devedoras se obrigaram a constituírem o Fundo de Reserva, que ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, o qual será composto com os valores das seguintes despesas, recalculadas mensalmente, pela Securitizadora, na Data de Verificação ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"):

(xvi) Valor equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios, respectivos de cada série dos CRI; e

(xvii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas ao IPTU dos Imóveis e futuras unidades autônomas em estoque, após a instalação do condomínio edilício, conforme o caso.

2.9.6. Razão Mínima de Garantia

2.9.6.1. Razão Mínima de Garantia: Nos termos do Contrato de Cessão, após o registro da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor dos Imóveis Arujá e Mirandópolis, objeto de alienações fiduciárias de imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor das CCB ("Razão Mínima de Garantia"). A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente, nas Data de Verificação, sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá a partir da primeira Data de Pagamento que venha a ser realizada após o registro da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Alvo. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Securitização de alienação fiduciária de uma fração adicional do Imóvel ou de novas unidades autônomas do respectivo Empreendimento Alvo, devendo a Securitizadora verificar a adequação das novas alienações aos referidos critérios de



elegibilidade, previsto na Cláusula 5.2 acima do Contrato de Cessão; ou (ii) amortizar extraordinariamente as CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia, na forma prevista no Contrato de Cessão (“Recomposição da Razão Mínima de Garantia”). Caso as Devedoras descumpram suas obrigações pecuniárias de Recomposição da Razão De Garantia, o referido descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CCB, em complementação aos eventos lá previstos, com o que as Devedoras concordaram plenamente.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (fff) **Emissão:** 28ª;
- (ggg) **Série:** 1ª;
- (hhh) **Quantidade de CRI:** 13.400 (treze mil e quatrocentos);
- (iii) **Valor Global da Série:** R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais);
- (jjj) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (kkk) **Atualização Monetária:** N/A;
- (III) **Juros Remuneratórios:** 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)** – Segmento Balcão B3, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de **5,00% a.a.** (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência dos CRI;(“Juros Remuneratórios”);
- (mmm) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** De acordo com o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo III do Termo de Securitização;
- (nnn) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** De acordo com a tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização;
- (ooo) **Prêmio Inicial:** No valor de R\$ 177.259,16 (cento e setenta e sete mil, duzentos e cinquenta e nove reais e dezesseis centavos), excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após a primeira Integralização do Valor Principal (conforme definido no Contrato de Cessão), a Emissora deverá realizar o pagamento do



prêmio aos titulares dos CRI;

(ppp) Regime Fiduciário: Sim;

(qqq) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(rrr) Data de Emissão: 24 de outubro de 2022;

(sss) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(ttt) Data de Vencimento Final: 28 de outubro de 2027;

(uuu) Prazo de vencimento: 1.830 (um mil e oitocentos e trinta) dias;

(vvv) Garantias: a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;

(www) Coobrigação da Emissora: Não há;

(xxx) Subordinação: não há;

(yyy) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 28 de novembro de 2022;

(zzz) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 28 de outubro de 2027; e

(aaaa) Forma: escritural.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que



efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

3.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que: **(a)** estão cientes de que a Oferta dos CRI não foi registrada na CVM; **(b)** estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e **(c)** são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando for verificado a ocorrência de uma das hipóteses do Prazo de Colocação, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1. deste Termo de Securitização.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM n.º 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

3.4.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM n.º 30 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.



3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385/76 e da Instrução CVM n.º 400.

3.6. Distribuição Parcial: A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita.

3.6.1. Em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, as Partes declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.6.2. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta Restrita, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.6.3. Decorrido o prazo previsto no item (iii) das hipóteses do Prazo de Colocação acima, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta será cancelada, e os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

3.6.4. Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.



CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na Data de Vencimento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará os Juros Remuneratórios, conforme indicado na cláusula 3.1, a partir da Data da Integralização, a serem calculados da seguinte forma:

5.2. Juros Remuneratórios: cada CRI fará jus a uma remuneração, conforme indicado na Cláusula 4.1 das CCB e no Anexo I deste Termo de Securitização, a serem calculados da seguinte forma:

1.2

$$J = [VNb \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

Onde:

J = Valor da remuneração da respectiva série devida em cada Data de Pagamento dos Juros



Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\textbf{Fator de Juros} = (\textbf{Fator DI} \times \textbf{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\textbf{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \textbf{TDI}_k)$$

Onde:

N = Número de taxas DI over utilizadas;

K = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\textbf{TDI}_k = \left[\left(\frac{\textbf{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.



Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dut}}{252}}$$

Spread = 5,000 (cinco inteiros);

Dut = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vii) Substituição da Taxa DI: se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de



Pagamento de Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, as Devedoras ficam desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão das CCB, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE, a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Emitente não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar às Devedoras, o pagamento antecipado total do saldo devedor das CCB no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

1.2.2

5.3. Amortização: O Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas indicadas na tabela do Anexo II, sendo as parcelas devidas calculadas conforme fórmula abaixo:

1.3

$$AAi = (VNb \times TAI) \times AMi$$

Onde:

AAi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = Conforme definido anteriormente.

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - TAI” da CCB, nos termos estabelecidos na tabela constante do Anexo II deste documento.

Ami = Amortização mínima do i-ésimo período calculado com 10 casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte condicionante:

$$Se: \frac{VNb}{SDi} \leq 1; AMi = 0$$



$$\text{Se: } \frac{VNb}{SDi} > 1; AMi = \left(\frac{VNb - SDi}{VNb \times T Ai} \right)$$

Onde:

SDi = Saldo devedor no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna “Saldo Devedor” do Anexo II deste Termo de Securitização.

O cálculo da parcela bruta de amortização será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

Pi = Valor da i-ésima parcela bruta.

AAi = Conforme definido anteriormente.

1.4 **J** = Conforme definido anteriormente.

1.5

5.4. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no **ANEXO III** deste Termo de Securitização.

5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das CCB e



representados pelas CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das CCB; (ii) caso as Devedoras sejam exigidas a realizarem a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia CCB 1 e da Razão Mínima de Garantia CCB 2, conforme previsto e definido no Contrato de Cessão; e (iii) por qualquer outro motivo previsto nas CCB e no Contrato de Cessão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na próxima Data de Aniversário, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das CCB, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial, conforme previsto na Cláusula 6.1., deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nas CCB, nos termos do Anexo III das CCB, ou da amortização extraordinária das CCB, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.2.1. O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.3. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos recebidos pelas Devedoras decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos das CCB e representados pelas CCI que lastreiam os CRI serão destinados exclusivamente (i) para a aquisição, construção e incorporação imobiliária da parte residencial de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei nº 4.591,



de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), a ser realizado pelas Devedoras ainda que por meio de suas controladas, nos Empreendimentos Alvo, incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos imóveis, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária e os necessários à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e (ii) para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI (“Destinação de Recursos”).

- 6.3.1.** Considerando que parte dos recursos decorrentes das CCB serão destinados ao reembolso de despesas voltadas à aquisição dos Imóveis, as Devedoras, encaminharão os relatórios à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, no formato constante do **Anexo VI** das CCB, devidamente assinados por seus representantes legais (“Relatório de Reembolso”), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos à aquisição dos Imóveis no período de 24 (vinte e quatro) meses, incluindo, mas não se limitando, aos contratos de compromisso de venda e compra de imóvel, e demais comprovantes de pagamento e termos de quitação das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis e/ou das demais despesas incorridas, conforme o caso (“Documentos Comprobatórios Reembolso”).
- 6.3.2.** Os Documentos Comprobatórios Reembolso descritos na Cláusula 6.3.1 acima são necessariamente referentes às despesas imobiliárias incorridas nos Imóveis nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta Restrita dos CRI, conforme definido neste Termo de Securitização.
- 6.3.3.** As Devedoras serão a responsáveis pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios de Destinação e Reembolso e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento do Preço de Aquisição Líquido das CCB.
- 6.3.4.** Exclusivamente mediante o recebimento do comprovante mencionado na Cláusula 6.3.1. acima, o Agente Fiduciário verificou, com base no Relatório de Reembolso e nos Documentos Comprobatórios do Reembolso, o cumprimento, pela Devedora 1, a efetiva destinação de R\$ R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais) decorrentes da CCB 1 e pela Devedora 2 a efetiva destinação de R\$ R\$ 1.920.000,00 (um milhão e novecentos e vinte mil reais) decorrentes da CCB 2 a título de reembolso. Ademais, neste caso específico, as Devedoras, **declararam e certificaram** que os Relatórios de Reembolso e Documentos Comprobatórios Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários por destinação, excluindo-se o Imóvel Turquesa.
- 6.3.5.** A Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, declara ao Agente



Fiduciário dos CRI que, exceto com relação ao Imóvel Turquesa, as despesas a serem objeto do Reembolso nos termos do inciso (ii) da Cláusula 6.3 acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em Créditos Imobiliários.

6.4. Não obstante o disposto na Cláusula 6.3 e seguintes acima, a comprovação da destinação dos recursos líquidos, será feita pelas Devedoras à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente a partir da Data de Emissão das CCB, em até 20 (vinte) dias após cada semestre findo contado da presente data, por meio do relatório semestral com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo V das CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis e ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento das CCB (“Relatório Semestral”), sendo que (i) com relação à aquisição dos Imóveis, o referido Relatório Semestral será acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos das CCB, incluindo, mas não se limitando, às cópias do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, cópia das escrituras de compra e venda dos Imóveis lavradas, cópia das matrículas dos Imóveis contendo os registros das referidas escrituras, cópia do pagamento de despesas cartorárias e imposto de transmissão e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral; e (ii) conforme aplicável, com relação aos valores gastos com a construção do Empreendimento Alvo, o referido Relatório Semestral será acompanhado da apresentação do cronograma físico-financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como os atos societários que comprovem a participação acionária das Devedoras junto às suas controladas (se for o caso), além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros (“Documentos Comprobatórios”).

6.5. O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios elencados na cláusula 6.4 acima, o cumprimento, pelas Devedoras, da efetiva destinação dos recursos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento do Preço de Aquisição Líquido; e (ii) se compromete a emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

6.6. O Agente Fiduciário, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar, mediante recebimento do Relatório Semestral e Documentos Comprobatórios, o cumprimento da destinação dos recursos assumidos pelas Devedoras, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das CCB, conforme aplicável e conforme destinação dos recursos prevista acima.

6.7. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da



emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado das CCB ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações das Devedoras de destinar a totalidade dos recursos da emissão e do envio da respectiva comprovação de destinação de recursos das CCB ao Agente Fiduciário perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.8. As Devedoras serão responsáveis pela veracidade dos Documentos Comprobatórios de Destinação e Reembolso, encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

6.9. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos dos CRI, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, as Devedoras deverão enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

6.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo.

6.11. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração por parte das Devedoras, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pelas Devedoras, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral.



6.12. As Devedoras poderão alterar o percentual indicado no Anexo V às CCB como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

6.13. A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento às CCB, bem como a este Termo de Securitização, a serem celebrados em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que houver a alteração do percentual indicado acima destinado ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

6.14. O cronograma indicativo estabelecido no Anexo V das CCB e **ANEXO X** do presente Termo de Securitização é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado, desde que não venha a interferir na constituição e manutenção da alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

6.15. Apenas e tão somente caso, durante a vigência dos CRI, a CVM se manifeste com relação à alteração das regras atualmente existentes relacionadas à destinação de recursos e (i) permita a alteração do(s) Imóvel(éis) e/ou do Empreendimento Alvo indicado nas CCB, ou, ainda, (ii) passe a entender que alguma obrigação relacionada à necessidade de comprovação da destinação de recursos, hoje exigida pela Autarquia ou pelas normas e leis aplicáveis, deixar de ser exigível; referida alteração será permitida, devendo ser mantida, porém, a alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is), observado o disposto no Contrato de Cessão.

1.6

6.16. A alteração mencionada no item (i) da Cláusula 6.15, acima, deverá ser solicitada pelas Devedoras que deverão apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade das Devedoras ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis à avaliação da Securitizadora, observando inclusive a eventual incidência do IOF, que uma vez aprovado, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação em até 10 (dez) Dias Úteis da referida apresentação exclusivamente para alterar prever a alteração descrita acima, mediante autorização prévia dos titulares do CRI.

1.6.1

6.17. O disposto na Cláusula 6.15. e seguintes se refere única e exclusivamente a mudanças na relação de imóveis e empreendimento alvo, ou seja, apenas para fins da destinação de recursos e, em nenhuma hipótese, significará qualquer tipo de alteração nas Garantias, as quais



permanecerão inalteradas e não poderão sequer ser afetadas pela mudança prevista nesta cláusula.

1.6.2

6.18. Caso não haja consenso para alteração do(s) imóvel(éis) e/ou do(s) Empreendimento(s) Alvo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, da apresentação dos imóveis, a Securitizadora chamará a assembleia especial de investidores, para dirimir esta questão.

1.7

6.19. As Devedoras, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, caso a alteração de regra ou interpretação se enquadre no quanto disposto no item (i) da Cláusula 6.15, acima, tal alteração será aplicável automaticamente, sem necessidade de aprovação ou deliberação prévia por parte dos titulares dos CRI, sendo necessário, porém, aditar os Documentos da Operação para formalizar esse ponto.

6.20. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula Onze deste Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relacionado à emissão dos CRI, caso as Devedoras desejem incluir na lista do Empreendimento Alvo novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pelas Devedoras, tal inserção deverá ser aprovada em Assembleia Especial de Investidores, observado o previsto no Termo de Securitização.

1.8

6.21. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pelas Devedoras oriundos desta emissão, as Devedoras ficarão desobrigadas com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 6.9 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

6.22. As Devedoras declararão no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que é titular do controle societário de tais sociedades por ela investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumirá a obrigação de manter o controle societário sobre a sociedade investida até que seja comprovada, pelas Devedoras, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao Empreendimento Alvo. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, as Devedoras enviarão os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios



eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante à CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Art. 47 da referida resolução.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou das Devedoras, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei nº 14.430/2022, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro

contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e (x) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e (xiii) informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar



declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já (i) a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e (ii) enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima de melhores práticas de oferta pública de 03 de junho de 2019.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou

delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pelas Devedoras, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (k) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como



a sua devida constituição e formalização;

- (m) Assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (n) Analisou e divulgou, na forma do **Anexo VII** eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) Assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) Assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) Assegurará que os créditos imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (r) Assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

7.7.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Arrecadadora, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos da Resolução CVM nº 60 e registrado na B3, conforme previsto no §1º



do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta Arrecadadora e na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/2022.

8.4.1. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º artigo 26 da Lei nº 14.430/2022 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei nº 14.430/2022, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos



fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja, o dia 30 de junho de cada ano.

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.8.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pelas Devedoras, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.9. Guarda das CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável das CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital das CCB.



8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das Despesas, caso as Devedoras não arquem diretamente com tais custos e despesas;
- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, referente ao período transcorrido;
- (iv) retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; e
- (v) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI.

8.10.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI, a Emissora notificará as Devedoras para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas neste Termo de Securitização.

8.11. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.12. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do



valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os § 5º e 6º do artigo 29 da Lei nº 14.430/2022.

8.13. Na Assembleia Especial de Investidores serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.14. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.14.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.14.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em rendimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-



lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **ANEXO VIII**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Devedoras ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e

consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, (i) com base nos valores apresentados por meio do Laudo de Avaliação dos imóveis dados em garantia, por meio da Alienação Fiduciária de Imóveis, estas são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) com base nas demonstrações financeiras da Fiduciante as quotas alienadas fiduciariamente, nesta data, as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização não sendo possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado; e (iii) desde que observados periodicamente as Razões Mínimas de Garantia] a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, 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.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Fiduciante a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à



obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

(j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu



website;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/2022 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/2022;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM nº60 e Resolução CVM nº81;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17;

(v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá às expensas das Devedoras e/ou da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente



Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas das Devedoras, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(a)** R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implementação, a ser paga ao Agente Fiduciário, devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização; **(b)** parcelas semestrais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) cada, cujo o montante anual será de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização e as demais nos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo, que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a parcela (b) em seu montante anual será devida a título de “abort fee”, e **(c)** serão devidas parcelas de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação dos recursos, nos termos das CCB, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou à verificação do reembolso, conforme aplicável, e as demais verificações devidas a cada semestre a contar da Data de Emissão até a utilização total dos recursos oriundos das CCB, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Os valores previstos nesta Cláusula deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas abaixo. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.4.1. A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.2, deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo,

mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.4.3. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.



9.4.5. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5.1. A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.5.2. A remuneração definida nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5.3. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A



substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei nº 14.430/2022 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma diversa prevista neste Termo de Securitização.

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará



qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.13. Presunção de Veracidade: Caberá as Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.14. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430. A deliberação pela liquidação do



Patrimônio Separado será válida por maioria dos beneficiários presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias juntos aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação

10.4.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.



CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430/2022 e na Resolução CVM nº 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 11.3.3 e Cláusula Quatorze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.4. acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1. acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciassecritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Lei nº 14.430/2022.

11.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial



de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

11.3.5. Na mesma data abaixo, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

11.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão



somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.11. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.12. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

11.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

11.14. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleia Especial de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da



Emissora nas Assembleia Especial de Investidores de CRI.

11.16. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, as Devedoras), para participar das Assembleia Especial de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Devedoras e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.17. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.18. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.19. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) aos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição dos Imóveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Aliações Fiduciárias; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores de Titulares



dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

11.20. Em caso de Assembleia de Titulares de CRI para deliberação sobre administração ou liquidação do Patrimônio Separado ou, ainda, a substituição da Securitizadora em ambos os casos em decorrência da insolvência da Securitizadora referida Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, com qualquer número de CRI em Circulação na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na Assembleia Especial de Investidores, acima serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de deliberação pela administração ou liquidação do Patrimônio Separado enquanto o quórum pela substituição da Securitizadora será de até 50% conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.21. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.22. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

11.23. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/2022 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta



deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”). Também será devida pelas Devedoras à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IPCA/IBGE. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. Os valores previstos neste inciso (i) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso as Devedoras atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre o empreendimento edificado nos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ficando as Devedoras obrigadas a reembolsá-las das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização.



12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio



Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.



12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado

com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28,

parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De acordo com Medida Provisória 1.137/2022 publicada em 21 de setembro de 2022 cujos efeitos produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2023, os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, descritos acima, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota zero, de acordo com o artigo 3º da Medida Provisória 1.137/2022, exceção é feita para (i) às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do caput do art. 23 da Lei nº 9.430, de 1996; e (ii) para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do disposto nos art. 24 e art. 24-A da Lei nº 9.430, de 1996.



A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão realizados mediante publicação na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciassecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44 e/ou 60 e/ou 80 conforme o caso.

14.3. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, conforme parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.



Para a Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,

Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP

At.: Sra. Mônica Fujii

Telefone: (11) 5044-1980

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte

São Paulo, SP – CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br af.precificacao@oliveiratrust.com.br

af.assembleias@oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data

de Vencimento.

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI

tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pelas Devedoras, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.



(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora, aos Fiadores e à Fiduciante, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(t) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, cujo Recebíveis são objeto da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(u) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e da Garantia Fidejussória: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos, conforme aplicável, foram ou serão celebrados e passarão a vigor tão somente após a desoneração dos ônus preexistentes sobre os Imóveis. Destaca-se ainda que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida eficácia, constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(u.1) Com relação à Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os Documentos da Operação, tais instrumentos poderão ser aditados, nesse sentido, apesar de estar prevista a necessidade da celebração de aditamentos de forma imediata, sua demora poderá acarretar um período em que a Operação poderá estar com a formalização da garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

(u.1) Risco Relacionado à existência de ônus vigente nos Imóveis: No âmbito da auditoria jurídica dos Imóveis, realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência no imóvel objeto da matrícula nº 238.582 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária Existente") e de penhora no imóvel objeto da matrícula nº 72.846 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP ("Penhora Existente"). Nos termos do Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária Existente e a Penhora Existente deverão ser objeto de baixa e desoneração para fins de constituição da alienação fiduciária dos referidos imóveis no âmbito da Operação, de forma que esta encontra-se condicionada a desoneração preliminar de referidos ônus. Destaca-se portanto, a existência do risco de impossibilidade de desoneração completa de tais imóveis e a efetiva constituição das garantias.

(v) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra dos Fiadores: No âmbito da auditoria jurídica dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais em face a (i) Fiadora MF7 Construtora, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 99.743,02 (noventa e nove mil, setecentos e quarenta e três reais e dois centavos); (ii) Fiador Gleynor, as quais perfazem em conjunto, o valor histórico contingenciado geral de aproximadamente R\$ 49.334,36 (quarenta e nove mil, trezentos e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as



Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente os Fiadores, podendo impactar também na capacidade dos demais Fiadores honrarem com a Fiança outorgada e obrigação assumida, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

(w) Registro dos Atos Societários das Devedoras e dos Fiadores. As Devedoras e os Fiadores se comprometeram a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da presente emissão e da Fiança, respectivamente, devidamente registrados na Junta Comercial de São Paulo, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista quando à sua validade.

(x) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização

(y) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou



complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

18.7.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

19.1.1 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou



desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2022.



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Características dos Créditos Imobiliários – CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 24 DE OUTUBRO DE 2022				
SÉRIE	Única	NÚMERO	10.557	TIPO DE CCI			INTEGRAL	
1. EMISSOR								
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO								
CNPJ: 04.200.649/0001-07								
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 550								
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP								
CNPJ: 18.282.093/0001-50								
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955								
COMPLEMENTO	CJ 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.								
CNPJ/ME: 46.796.533/0001-22								
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1356								
COMPLEMENTO	cj 111	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-005	
4. GARANTIAS – Não há								

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº **41501162-0**

DESCRIÇÃO: Emitida em 24 de outubro de 2022, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de **R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)** para aquisição dos imóveis descritos no item 5.1, os quais serão destinados à construção de um empreendimento imobiliário voltados para a parte residencial, a ser realizado pela Emitente, (“Imóveis” e o “Empreendimento Alvo”), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, pagamento de outorga onerosa, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à parte da construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo e (ii) para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 238.582 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 127, Mirandópolis.
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 52.763 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 131, Mirandópolis
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 82.862 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 133, Mirandópolis.
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 10.176 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 143, Mirandópolis
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Matrícula 160.971 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 149, Mirandópolis.

	- SP		
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 112.528 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 151, Mirandópolis.
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 72.846 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 157, Mirandópolis
Mirandópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Comendador João Gabriel nº 169, Mirandópolis.
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	25 de novembro de 2022		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	27 de outubro de 2027		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.		
6.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	5,00% a.a. (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB 1.		
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no Anexo II da CCB 1.		
6.7 LOCAL DE	São Paulo/SP.		

PAGAMENTO	
6.8 ENCARGOS	2 Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: 3 (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i>; e (ii) (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos Juros de Mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança. (iv)



Características dos Créditos Imobiliários – CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 24 DE OUTUBRO DE 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	10.568	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 550							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	CJ 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.							
CNPJ/ME: 46.796.408/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1356							
COMPLEMENTO	cj 111	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-005
4. GARANTIAS – Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41501166-3							
DESCRIÇÃO: Emitida em 24 de outubro de 2022, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais) para (i) aquisição dos imóveis descritos no item 5.1, os quais serão destinados à construção de um empreendimento imobiliário voltados para a parte residencial, a ser realizado pela Emitente, (“ <u>Imóveis</u> ” e o “ <u>Empreendimento Alvo</u> ”), incluindo o pagamento dos							

custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, pagamento de outorga onerosa, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à parte da construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo e (ii) para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

5.1. IMÓVEIS			
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 44.781 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Arujá nº 84, Vila Mariana.
Arujá	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Matrícula 43.450 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Endereço: Rua Arujá nº 92, Vila Mariana.
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	25 de novembro de 2022		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	27 de outubro de 2027		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais).		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.		
6.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	5,00% a.a. (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB 2.		
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no Anexo II da CCB 2.		



6.7	LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8	ENCARGOS	4 Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i>; e (iii) (iv) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos Juros de Mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Despesas Flat

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	Daló	Fixo	R\$ 60.000,00	0,00%	R\$ 60.000,00
Assessor Legal	Daló	Fixo	R\$ 40.000,00	0,00%	R\$ 40.000,00
Coordenador Líder	Província	% do CRI	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Estruturação	Província	% do CRI	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77
Emissão CCB	CHP	% do CRI	R\$ 13.400,00	9,65%	R\$ 14.831,21
Emissão CCI	CHP	Fixo	R\$ 3.200,00	9,65%	R\$ 3.541,78
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,004207%	0,00%	R\$ 1.568,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 5.215,50
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 134,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 4.020,00
Agente Fiduciário - Implantação dos CRI (Parcela única)	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22



Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Agente Fiduciário - 1ª parcela anual	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos 1ª parcela semestral	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96
Custodia de CCI - 1ª parcela anual	CHP	Fixo	R\$ 3.200,00	9,65%	R\$ 3.541,78
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Total					R\$ 217.259,16

ANEXO III

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO
EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	24/10/2022	1.000,00	0,0000%	-
1	28/11/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
2	29/12/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
3	30/01/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
4	27/02/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
5	29/03/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
6	27/04/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
7	29/05/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
8	28/06/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
9	31/07/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
10	29/08/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
11	28/09/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
12	27/10/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
13	28/11/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
14	28/12/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
15	29/01/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
16	27/02/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
17	28/03/2024	1.000,00	0,0000%	Sim

18	26/04/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
19	28/05/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
20	28/06/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
21	29/07/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
22	29/08/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
23	30/09/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
24	29/10/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
25	28/11/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
26	27/12/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
27	29/01/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
28	24/02/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
29	31/03/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
30	25/04/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
31	29/05/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
32	30/06/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
33	29/07/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
34	29/08/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
35	29/09/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
36	29/10/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
37	28/11/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
38	26/12/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
39	29/01/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
40	26/02/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
41	27/03/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
42	27/04/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
43	28/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
44	29/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim

45	29/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
46	31/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
47	28/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
48	28/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
49	30/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
50	28/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
51	29/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
52	26/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
53	29/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
54	28/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
55	31/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
56	28/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
57	29/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
58	30/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
59	28/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
60	28/10/2027	0,00	100,0000%	Sim



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Declaração da Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 28ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60/21”), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão (“Emissão”), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 1ª Série da 28ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO.” celebrado entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”);
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o



significado previsto no Termo de Securitização.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2022.



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Declaração da Instituição Custodiante

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 24 de outubro de 2022 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022. Declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2022.



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Declaração do Coordenador Líder

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da 28ª Emissão da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de outubro de 2022.



ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 28ª

Número da Série: 1ª

Emissor: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07.

Quantidade: 13.400 (treze mil e quatrocentos)

Forma: Nominativa escritural



Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 24 de outubro de 2022.

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



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 05/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas. (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.300.000,00	Quantidade de ativos: 35300
Data de Vencimento: 05/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/07/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.100.000,00	Quantidade de ativos: 26100
Data de Vencimento: 30/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiadores - TARJAB INCORPORADORA LTDA, TARJAB INCORPORADORA LTDA., FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA., VIST PARTICIPAÇÕES LTDA., THITHA PARTICIPAÇÕES LTDA., DANIELE ESTEVES ROSS GOLINO, MARCELO GOLINO, CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES, SIMONE CHADALAKIAN BORGES, LILIANE FABRETI ROS DOMINGUES, SÉRGIO FERNANDO DOMINGUES; (II) Fundo	



de Reserva: Tendo em vista que parte do Preço de Aquisição Líquido ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva com o valor para composição inicial de R\$ 624.929,11 (seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e vinte e nove reais e onze centavos) (Fundo de Reserva). (III) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas: a) os Fiduciantes (Tarjab Incorporadora e Tarjab Construções) detêm 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Sociedade, equivalente a 1.000 (mil) quotas (?Quotas?), todas com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada quota; (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula do imóvel: nº 236.908 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo IMÓVEL: Avenida dos Carinás nºs 321 e 333, e Alameda dos Maracatins nº 1600, Vila Helena, Indianópolis ? 24º Subdistrito; Matrícula do imóvel: nº 200.191 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo IMÓVEL: Al. dos Maracatins nº 128, antiga Rua dos Tapuias, Vila Helena, em Indianópolis ? 24º Subdistrito. (V) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: Emitiu, em favor do Cedente, as Cédulas de Crédito Bancário nº 41501082-9 (CCB 1), nº 41501113-2 (CCB 2), nº 41501114-0 (CCB 3), nº 41501115-9 (CCB 4) e nº 41501116-7 (CCB 5, em conjunto as CCB), conforme identificadas nas respectivas CCI (conforme definidas abaixo) e descritas no ANEXO I do Contrato de Cessão.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - São Judas: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Imóveis, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária; (i.i) Alienação Fiduciária de Imóveis - PHV: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Imóveis, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) direitos creditórios performados oriundos de contratos de locação que tenham como objeto os imóveis descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (b) direitos creditórios futuros a serem originados de contratos de locação que terão como objeto os imóveis descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) direitos	



creditórios performados oriundos de alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) direitos creditórios futuros a serem originados de eventual alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária em favor de terceiros; (iii) Aval: Avalistas conjuntamente, o Sr. PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS e o Sr. PAULO HENRIQUE CARVALHO DE VASCONCELOS; (iv) Fundo de Liquidez: Por meio de retenção na primeira data de Integralização, de parcela do Preço de Integralização, que serão mantidos na Conta Centralizadora, destinado, conforme o caso (i) ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias; e (ii) para garantir o adimplemento de determinados eventos de pagamento dos CRI, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado, no valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme aplicável. (v) Fundo de Despesa: Por meio de retenção na primeira data de Integralização, de parcela do Preço de Integralização, que serão mantidos na Conta Centralizadora, destinado, conforme o caso (i) ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias; e (ii) para garantir o adimplemento de determinados eventos de pagamento dos CRI, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado, no valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme aplicável.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 30/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: prestado pelos Avalistas ADRIANO CORDEIRO, ESTELA MARTA DA SILVEIRA CORDEIRO, CÁSSIO CORDEIRO, CLÁUDIA CRISTINA DA SILVEIRA CORDEIRO. (ii) Fiança: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. (iv) Alienação De Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas alienações fiduciárias sobre os imóveis listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (v) Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI. (vi) Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão	



depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 05/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fiança: (v) Fundo de Reserva:	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/07/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 30/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: prestado pelos Avalistas ADRIANO CORDEIRO, ESTELA MARTA DA SILVEIRA CORDEIRO, CÁSSIO CORDEIRO, CLÁUDIA CRISTINA DA SILVEIRA CORDEIRO. (ii) Fiança: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. (iv) Alienação De Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas alienações fiduciárias sobre os imóveis listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (v) Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI. (vi) Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.100.000,00	Quantidade de ativos: 15100
Data de Vencimento: 08/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Hipoteca referente à fração ideal de 29,5357% do imóvel de matrícula nº 230.222 no Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis	



objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959 todas do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Fiança; e (iv) Fundo de Reserva;	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização



Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 28/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 29/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 14	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 28/08/2025	



Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 28/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 28/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 18	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.300.000,00	Quantidade de ativos: 13300
Data de Vencimento: 29/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Garantia Fidejussória.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 19	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Garantia Fidejussória.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização



Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.500.000,00	Quantidade de ativos: 37500
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252. 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a data da elaboração do Relatório Anual, não recebemos os seguintes documentos: - Declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 23	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.500.000,00	Quantidade de ativos: 37500
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252. 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a data da elaboração do Relatório Anual, não recebemos os seguintes documentos: - Declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	



Série: 25	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.750.000,00	Quantidade de ativos: 9750
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 26	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.300.000,00	Quantidade de ativos: 10300
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Destinação dos Recursos, referente ao período de dezembro de 2021 a maio de 2022; Recebemos a documentação, sendo certo que foram consideradas despesas que não possuem caráter imobiliário; e - 4º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 29/06/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 27	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000



Data de Vencimento: 27/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 28	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 27/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 30	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.270.000,00	Quantidade de ativos: 18270
Data de Vencimento: 26/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 31

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 28/01/2027

Taxa de Juros:

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) As Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Garantia Fidejussória e (v) Fundo de Reserva

Emissora: Companhia Provincia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 32

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$ 6.800.000,00

Quantidade de ativos: 6800

Data de Vencimento: 26/02/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização



Ativo: CRI	
Série: 34	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 19/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a data da elaboração do Relatório Anual, não recebemos os seguintes documentos: - Auditoria legal (DD) dos demais imóveis para efetivação da aquisição do Imóvel; e - Cópia do Contrato de AF de Imóvel (Imóveis 218, 226, 228, 232 e 242), devidamente registrada no RI competente, bem com as matrículas dos imóveis em garantia.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 35	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 04/07/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) (i) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Juros.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3



Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a data da elaboração do Relatório Anual, não recebemos os seguintes documentos: - Alienação Fiduciária de Imóvel averbada nas matrículas do RGI nos termos do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.500.000,00	Quantidade de ativos: 30500
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelo Fiador Leandro Goes de Barros; (ii) Fundo de Obra - Cláusula 2.1.2 da CCB; (iii) Fundo de Despesas - Cláusula 2.1.2 da CCB; (iv) Fundo de Reserva - Cláusula 2.1.2 da CCB; (v) Fundo de Reserva de Obras - Cláusula 2.1.2 da CCB; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel - correspondente a 85,92% do Imóvel (excluídas as unidades objetos de permuta e as unidades integralmente quitadas até a data de Emissão do Termo de Securitização, conforme descritas Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), representativa das futuras unidades autônomas indicadas no Anexo II da CCB; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - celebrado entre a Devedora e a Emissora; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - representado pela CCI.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 08/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Garantia Fidejussória; (iv) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 05/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iv) Fundo de reserva; e (v) Fiança.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 37	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.200.000,00	Quantidade de ativos: 6200
Data de Vencimento: 02/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,35% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança; Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 38	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.027.855,94	Quantidade de ativos: 14851
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,36% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 39	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.807.095,41	Quantidade de ativos: 1579
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 26,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	



Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 40	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.500.000,00	Quantidade de ativos: 45500
Data de Vencimento: 03/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 41	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 03/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.000.000,00	Quantidade de ativos: 14000



Data de Vencimento: 24/07/2025
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Quotas, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) a Alienação Fiduciária de Quota de Fundo, (vi) a Fiança, e (v) o Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 28/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação fiduciária; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 47	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 30/10/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado do relatório de medição de obras, nos termos dos Anexos IX e XI do Termo de Securitização, referente ao período	



vencimento em maio de 2022; (Recebemos no dia 24.05.2022, contudo, os documentos enviados contém despesas inadequadas, além da declaração ter considerado despesas ainda não incorridas); - Demonstrações Financeiras da PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A; - Demonstrações Financeiras da Anuente Plantas Vila Buarque, bem como Contrato Social Atualizado; - Demonstrações Financeiras da Fiduciante Aracária Developments, bem como Estatuto Social Atualizado; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Mogno no RGI (M. 74.365); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Cambuci; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Baobá no RGI (M. 105.469) e - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivados na JUCESP.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fiança e o (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS

Ativo: CRI

Série: 48

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.150.000,00

Quantidade de ativos: 10150

Data de Vencimento: 30/10/2041

Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado do relatório de medição de obras, nos termos dos Anexos IX e XI do Termo de Securitização, referente ao período vencimento em maio de 2022; (Recebemos no dia 24.05.2022, contudo, os documentos enviados contém despesas inadequadas, além da declaração ter considerado despesas ainda não incorridas); - Demonstrações Financeiras da PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A; - Demonstrações Financeiras da Anuente Plantas Vila Buarque, bem como Contrato Social Atualizado; - Demonstrações Financeiras da Fiduciante Aracária Developments, bem como Estatuto Social Atualizado; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Mogno no RGI (M. 74.365); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Cambuci; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Baobá no RGI (M. 105.469) e - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivados na JUCESP.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fiança e o (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS



Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 30/12/2024	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (v) os Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 50	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Fiança.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.500.000,00	Quantidade de ativos: 36500
Data de Vencimento: 08/04/2025	



Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 55	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciárias de Quotas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 56	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 06/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Liquidez; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Aval; (iv) Fundos de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 2	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Aval; (iv) Fundos de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 18,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.500.000,00	Quantidade de ativos: 31500
Data de Vencimento: 29/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Com garantia adicional: (i) aval: Isis Wendpap Dequech, Magda Nakaoka Domene Producers Ltda. e Guilherme Balan; (ii) alienação fiduciária de imóveis de nº 2.805 e 2.276 registrados na comarca de Mirador - MA; e (iii) Cessão fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que o Devedor e o Sr. Guilherme detêm e/ou virão a deter, de tempos em tempos, em face dos Clientes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja, os quais devem ser obrigatoriamente depositados na Conta Centralizadora; (ii) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos na Conta Centralizadora (?Direitos Cedidos Fiduciariamente?), tal como detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?); e será ainda, facultado ao Devedor (iii) realizar o pagamento na Conta do Patrimônio Separado de, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor suficiente para pagamento integral da PMT (?Cash Collateral?), caso este, em que o Devedor estará dispensado de formalizar a Cessão Fiduciária de Recebíveis mencionada acima, sendo certo que, caso o Cash Collateral seja insuficiente para o pagamento da PMT, o Devedor deverá, com até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento da PMT, complementar, mediante o depósito na Conta do Patrimônio Separado, o valor para pagamento integral da PMT, sob pena de incidir em uma hipótese de vencimento antecipado automático da operação.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 08/12/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: São garantias da emissão: (i) fiança outorgada Agro Pecuária Rio Paraíso LTDA., Alber Martins Guedes, Michele Medino de Oliveira, Maurício Schneider Pereira, Elias Borba, Leandro Colognese, Luiz Eduardo da Rocha Pannuti e Juan Henrique Mena Acosta; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) fundo de despesas; (iv) fundo de reserva; e (v) cessão fiduciária de conta vinculada.



Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.103.000,00	Quantidade de ativos: 21103
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária ; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Destinação dos Recursos

Descrição dos imóveis

Imóveis Lastro	Endereço	Matrículas	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro (%)	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
Arujá	Rua Arujá nº 84 e 92, Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04.104-040	Matrículas nº 44.781 e 43.450 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	R\$ 5.024.895,52	37,50%	Não	Não	Não
Mirandópolis	Rua Comendador João Gabriel nº 127, 131, 133, 143,	Matrículas nº 238.582, 52.763, 82.862, 10.176,	R\$ 7.444.289,65	55,55%	Não	Não	Não



	149, 151, 157 e 169, Mirandópolis, São Paulo - SP, CEP: 04.052-080	160.971, 112.528, 72.846 e 41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP					

ANEXO X

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

Modelo De Declaração Financeira De Destinação Dos Recursos

Período: __/__/__ até __/__/__

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005 (“Emitente”) declara, em cumprimento na Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, emitida pela Emitente em 24 de outubro de 2022 que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB foram utilizados pela Emitente e/ou pelas suas controladas indicadas abaixo, até a presente data e no respectivo semestre para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula/Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Compra de terreno, Incorporação, Infraestrutura, Construção, Marketing e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e)/recibo[x]/telextransmissão/doc[x]/boleto(authenticação)/outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[·]	[·]	[·]	[·]		[·]	[·]	[·]	%	R\$
Total destinado no semestre			%			R\$			
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data					R\$				
Valor da Oferta					R\$ 0				

Declaro, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima



previsto.

[local e data]

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Modelo De Declaração Financeira De Destinação Dos Recursos

Período: __/__/__ até __/__/__

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005 (“Emitente”) declara, em cumprimento na Cédula de Crédito Bancário nº

41501166-3, emitida pela Emitente em 24 de outubro de 2022 que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB foram utilizados pela Emitente e/ou pelas suas controladas indicadas abaixo, até a presente data e no respectivo semestre para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula/Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Compra de terreno, Incorporação, Infraestrutura, Construção, Marketing e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e)/recibo[x]/telexpresso/doc[x]/boletim de autenticação)/outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[·]	[·]	[·]	[·]		[·]	[·]	[·]	%	R\$
Total destinado no semestre			%			R\$			
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data					R\$				
Valor da Oferta					R\$ 0				

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 das

Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

[local e data]

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

(v) O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO É MERAMENTE ESTIMATIVO E NÃO CONSTITUI COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

(vi) Desenvolvimento do Empreendimento Alvo

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula e cartório	Percentual do recurso recebido da Oferta	Valor aproximado (R\$)	Data estimada	Habite-se	Está sob o regime de incorporação?	Montante de recursos destinados ao empreendimento decorrentes de outros CRI (R\$)
Arujá	Rua Arujá nº 84 e 92, Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04.104-040	Matrículas nº 44.781 e 43.450 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	37,50%	R\$ 5.024.895,52	Não	Não	Não	0,00
Mirandópolis	Rua Comendador João Gabriel nº 127, 131, 133, 143, 149, 151, 157 e 169, Mirandópolis, São Paulo - SP, CEP: 04.052-080	Matrículas nº 238.582, 52.763, 82.862, 10.176, 160.971, 112.528, 72.846 e 41.977 do 14º Oficial de	55,55%	R\$ 7.444.289,65	Não	Não	Não	0,00

Registro de
Imóveis de São
Paulo - SP

(vii)

NOME DO EMPREENDIM ENTO	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)												
	Endereço	Matrícu la e Cartóri o	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
			Semestre	Semestre	Semestre	Semes tre	Semes tre	Semes tre	Semes tre	Semes tre	Semes tre	Semes tre	Semes tre
			2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027
Mirandópolis	Rua Comenda dor João Gabriel nº 127, 131, 133, 143, 149, 151, 157 e 169, Mirandóp olis, São Paulo - SP, CEP:	Matrícu las nº 238.582 , 52.763, 82.862, 10.176, 160.971 , 112.528 , 72.846 e	R\$ 3.010.000 ,00	R\$ 2.450.000 ,00	R\$ 1.524.289 ,65								

Arujá	04.052-080	41.977 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP											
	Rua Arujá nº 84 e 92, Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04.104-040	Matrículas nº 44.781 e 43.450 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	R\$ 2.080.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.024.895,52								

ANEXO XI – REEMBOLSO

Modelo De Declaração Financeira De Destinação Dos Recursos

Período: __/__/__ até __/__/__

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.533/0001-22, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005 (“Emitente”) declara, em cumprimento na Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0, emitida pela Emitente em 24 de outubro de 2022 que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB foram utilizados pela Emitente e/ou pelas suas controladas indicadas abaixo, entre junho e julho de 2022, conforme descrito abaixo:

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
MIRANDOPOLIS	10.176	14 CARTORIO SP	PAGAMENTO TERRENO	24/06/2022	R\$ 150.000,00
MIRANDOPOLIS	82.862	14 CARTORIO SP	PAGAMENTO TERRENO	11/07/2022	R\$ 310.000,00

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Cédula de Crédito Bancário nº 41501162-0.

[local e data]

MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Modelo De Declaração Financeira De Destinação Dos Recursos

Período: __/__/__ até __/__/__

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.796.408/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, cj 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP CEP 04547-005 (“Emitente”) declara, em cumprimento na Cédula de Crédito Bancário nº 41501166-3, emitida pela Emitente em 24 de outubro de 2022 que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB foram utilizados pela Emitente e/ou pelas suas controladas indicadas abaixo, entre junho e setembro de 2022, conforme descrito abaixo:

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
RUA ARUJA	44.781	1 CARTORIO SP	PAGAMENTO TERRENO	01/07/2022	R\$ 600.000,00
RUA ARUJA	44.781	1 CARTORIO SP	PAGAMENTO TERRENO	09/09/2022	R\$ 600.000,00
RUA ARUJA	43.450	1 CARTORIO SP	PAGAMENTO TERRENO	13/06/2022	R\$ 240.000,00
RUA ARUJA	43.450	1 CARTORIO SP	PAGAMENTO TERRENO	15/07/2022	R\$ 240.000,00
RUA ARUJA	43.450	1 CARTORIO SP	PAGAMENTO TERRENO	16/09/2022	R\$ 240.000,00
					R\$ 1.920.000,00

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Cédula de Crédito Bancário nº 41501166-3.

[local e data]

MF7 ARUJÁ INCORPORADORA SPE LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: