



SUMÁRIO DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS

Conteúdo do sumário de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora para investidores profissionais.

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Certificado de Recebíveis		
<i>Este sumário contém informações essenciais da oferta. Para decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Termo de Securitização, principalmente na cláusula relativa a fatores de risco.</i>		
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta.	
1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário	CRI	Capa
a.1) Emissão e série	18ª Emissão, 3ª Série	Capa
a.2) Ofertante/Emissor	Companhia Província de Securitização CNPJ 04.200.649/0001-07 https://provinciasecuritizadora.com.br	Capa
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código do ativo	Cláusula 3.1
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3	Cláusula 3.1
b.3) Quantidade ofertada – lote base	10.000	Cláusula 3.1
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00	Cláusula 3.1
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	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 – 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 inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	Cláusula 3.1
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.3*b.4) (intervalo)	R\$ 10.000.000,00	Cláusula 3.1
b.7) Lote suplementar	Não	N/A



b.8) Lote adicional	Não	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	N/A
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A	Capa
2. Classificação ANBIMA		
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Residencial	Capa
b.1) Concentração	Concentrado	Capa
c.1) Tipo de Segmento	Apartamentos ou casas	Capa
d.1) Tipo de contrato com lastro	CCB ou valores mobiliários representativos de dívida	Capa
e.1) Revolvência	Não	N/A
f.1) Existência de crédito não performado	Não	N/A
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Considerando que a Devedora emitiu a CCB 3 especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.	N/A
3. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB 3 e representado pela CCI 3 que lastreiam os CRI 3 serão destinados exclusivamente, para a construção e incorporação imobiliária da parte residencial de empreendimento imobiliário, a ser realizado pela Devedora, ainda que por meio de suas controladas, no Imóvel, incluindo, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária e os necessários à construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo.	Cláusula 6.3
4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações



Informações sobre o lastro		
Sumário dos principais riscos do lastro da emissão	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.	Médio	Maior
2. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de 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.	Médio	Maior
3. 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.	Baixo	Maior
4. A MP nº 2.158-35/2001, 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”.	Baixo	Médio
5. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos	Médio	Maior



Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.		
5. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	18ª Emissão 3ª Série Nominais e escriturais Regime fiduciário Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia dos Titulares dos CRI. ISIN: BRPVSCCRI743	Cláusula 3.1
Vencimento/Prazo	05/08/2026	Cláusula 3.1
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da 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 <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência dos CRI 3	Cláusula 3.1
Amortização/Juros	Mensal	Cláusula 3.1
Duration	0,979 anos	Cláusula 3.1
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	N/A	N/A
Condições de recompra antecipada	Os Créditos Imobiliários oriundos das CCB e representados pelas CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das CCB; (ii) caso a Devedora seja exigida a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto e definido nos Contratos de Cessão; e (iii) por qualquer outro motivo previsto nas CCB e nos Contratos 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 Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos	Cláusula 6.1



	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.	
Condições de vencimento antecipado	A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes da CCBs, sempre de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 13 da CCB 3, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura/constituição em mora.	Cláusula 6.1
Restrições à livre negociação	Os CRI da 3ª Série poderão ser negociados em mercados regulamentados, sendo que a revenda dos CRI da 3ª Série integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta com Registro Automático poderá ser realizada somente entre Investidores Profissionais, e não poderá ser destinada a Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, bem como não cumpre os § 9º e 10 do artigo 33 da Resolução CVM nº 30	Cláusula 3.5
Formador de mercado	Não há	N/A
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: A cessão fiduciária constituída pela Devedora, na qualidade de proprietária, Roberto de Castro Visnevski (CPF nº 040.607.685-53) e Nora Maria Alves Visnevski (CPF nº 065.838.388-42), como fiduciantes, sobre os Recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo e/ou dos Escritórios previstas no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária.	Cláusula 2.9.1
Garantia 2	Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária das Unidades do Empreendimento Alvo previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.	Cláusula 2.9.2
Garantia 3	Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária das quotas da Devedora outorgadas pela Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 14.549.737/0001-72), na qualidade de proprietária e fiduciante das quotas, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.	Cláusula 2.9.3



Garantia 4	Garantia Fidejussória: Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 14.549.737/0001-72), Roberto de Castro Visnevski (CPF nº 040.607.685-53) e Nora Maria Alves Visnevski (CPF nº 065.838.388-42) na modalidade de fiança, assumindo como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem quaisquer benefícios de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.	Cláusula 2.9.4
Garantia 5	Fundo de Reserva 1: O fundo a ser constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, conforme apuração mensal: valor equivalente a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios da CCB 1.	Cláusula 2.9.5.
Garantia 6	Alienação Fiduciária de Ações: Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Rovic 63 (inscrita no CNPJ sob nº 38.614.360/0001-56), outorgada, pela Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 14.549.737/0001-72), na qualidade de titular das ações de emissão da Rovic 63, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, formalizada por meio da averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Rovic 63.	Cláusula 2.9.6
Garantia 7	Fundo de Reserva 2: O fundo a ser constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, conforme apuração mensal: valor equivalente a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios da CCB 2.	Cláusula 2.9.7
Garantia 8	Alienação Fiduciária de Imóvel Escritórios: Alienação fiduciária dos Escritórios a ser constituída por Roberto de Castro Visnevski (CPF nº 040.607.685-53) e Nora Maria Alves Visnevski (CPF nº 065.838.388-42), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Escritórios.	Cláusula 2.9.8
Garantia 9	Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado, o que será feito com recursos deduzidos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI da 2ª Série, em montante equivalente a R\$ 37.867,97, bem como com recursos deduzidos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI da 3ª Série, em montante equivalente a R\$ 2.629,72 (dois mil, seiscentos e vinte e nove reais e setenta e dois centavos) sendo que, até a quitação das Obrigações Garantidas, o valor do Fundo de Despesas deverá ser	Cláusula 2.9.9



	equivalente, ao menos, à somatória das próximas 3 (três) parcelas de Despesas.	
Garantia 10	Fundo de Reserva 3: O fundo a ser constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, conforme apuração mensal: valor equivalente a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios da CCB 3.	Cláusula 2.9.10
Garantia 11	Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Ímpar: A cessão fiduciária constituída pela Rovic 63 Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (CNPJ nº 38.614.360/0001-56), na qualidade de proprietária e fiduciante, sobre os Recebíveis Unidades Ímpar decorrentes da comercialização das Unidades Ímpar previstas no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Ímpar, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária.	Cláusula 2.9.11
6. Informações sobre o investimento e calendário da oferta Mais informações		Mais informações
Participação na oferta		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00	Cláusula 3.1
Como participar da oferta?	Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional	Cláusula 4.1
Como será feito o rateio?	A Oferta poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI 3, desde que haja a colocação de CRI 3 em montante equivalente a R\$ 3.702.000,00.	Cláusula 3.6
Como poderei saber o resultado do rateio?	Acesso ao sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://provinciasecuritizadora.com.br).	Cláusula 14.1
O ofertante pode desistir da oferta?	Não	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Em regra, IRRF para pessoa jurídica e isentos para pessoa física. Incidência do IOF à alíquota zero. Podem ser tributados, conforme regras específicas	Cláusula Treze



Indicação de local para obtenção do Termo de Emissão	https://provinciasecuritizadora.com.br	Cláusula 14.1
Quem são os coordenadores da oferta?	Companhia Província de Securitização	Cláusula 1.1
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Cláusula 3.3