

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 16ª EMISSÃO DA 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2023.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 18 de dezembro de 2023, às 16:00 horas, 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 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.16 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 18 de agosto 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da **UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.590.708/0001-07, na qualidade de Devedora da emissão (“Upcon 32”) (iv) da **AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.495.017/0001-00, na qualidade de Devedora da emissão (“Aurigal”) (v) da **GAFISA S.A** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, na qualidade de Devedora da emissão (“Gafisa”), (vi) da **UPCON SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.334.737/0001-18, na qualidade de Devedora da emissão (“Upcon 7”, e, em conjunto com a Upcon 32, com a Aurigal e com a Upcon 7, denominadas simplesmente como “Devedoras”) (vii) da **UPCON SPE 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.707.764/0001-14, na qualidade de Interveniente Anuente; e (xi) 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 CCBs e, consequentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 13, item (iii) das CCBs, diante do descumprimento do prazo concedido na Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, realizada em 10 de julho de 2023 (“2ª AEI”), encerrado em 30 de setembro de 2023, para que as Devedoras apresentassem os comprovantes de pagamento das despesas e tributos relacionados aos Imóveis;
- (ii) Decretar, ou não, o Vencimento Antecipado das CCBs e, consequentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 13, item (iii) das CCBs, diante do descumprimento do prazo para envio do Relatório de Destinação de Recursos, nos termos da cláusula 6.10. do Termo de Securitização, referente aos empreendimentos (a) Cunha Gago; e (b) Chez Perdizes, tendo o prazo de cura escoado em 27 de novembro de 2023;
- (iii) Decretar, ou não, o Vencimento Antecipado das CCBs e, consequentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 13, item (iii) das CCBs, diante do descumprimento do prazo previsto na Notificação Extrajudicial, enviada pela Emissora em 04 de dezembro de 2023 (“Notificação Extrajudicial”), para que as Devedoras, retornasse formalmente sobre quais procedimentos deseja adotar para possibilitar a emissão dos 30 (trinta) termos de liberação pendentes de emissão pela Securitizadora, conforme lista prevista no Anexo IV da presente assembleia, haja vista que os valores dos recursos dessas unidades não foram repassados para a Conta Arrecadadora e os valores pendentes de repasse ultrapassam o limite de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) previsto nas cláusulas 2.6.3 dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (iv) Decretar, ou não, o Vencimento Antecipado das CCBs e, consequentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 13, item (iii) das CCBs, diante do descumprimento do prazo previsto na cláusula 2.6.3.1 dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, para que as Devedoras transferissem com recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado, o montante garantido pelos Imóveis descritos nas matrículas de nº 4.066, 4.069, 4.086, 4.129, 4.167, 4.255 todas do 2º Oficial de registro de imóveis de Barra dos Coqueiros – SE (“Imóveis Liberados da Garantia”), em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data da liberação do gravame dos Imóveis ocorrida em 16 de outubro de 2023, cujo prazo de cura se escoou em 30 de novembro de 2023;
- (v) Caso seja deliberado pela não decretação do Vencimento Antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, aprovar a concessão de prazo suplementar até o dia **31 de janeiro de 2024**, para que as Devedoras (a) realizem a apresentação dos comprovantes de pagamento das despesas e tributos relacionados aos Imóveis; (b) enviem à Emissora o Relatório de Destinação de Recursos, nos termos da cláusula 6.10 do Termo de Securitização, referente aos empreendimentos Cunha Gago e Chez Perdizes; (c) informem formalmente sobre quais procedimentos deseja adotar para possibilitar a emissão dos 30 (trinta) termos de liberação pendentes de emissão pela Securitizadora, bem como (d)

transfiram com recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado, o montante garantido pelos Imóveis Liberados da Garantia;

(vi) Ratificar a autorização concedida através de e-mail enviado à Emissora em 26 de setembro de 2023, para que a Upcon 7, fosse dispensada de forma definitiva a realizar o repasse no valor de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais), referente a unidade 61 do empreendimento Chez Perdizes para a Conta Arrecadadora Upcon 7, a despeito do previsto na cláusula 5.2.1. do Contrato de Cessão Fiduciária e, considerando a quitação da unidade 61, ratificar a autorização concedida para que a Emissora, emitisse o respectivo Termo de Quitação da referida unidade;

(vii) Ratificar a autorização concedida através de e-mail enviado à Emissora em 19 de outubro de 2023, para que 90% (noventa por cento) dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, fiquem retidos e aplicados na Conta do Patrimônio Separado, a despeito do previsto nos itens (v) e (vi) da cláusula 5.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, até que a Devedora da 2ª Série constitua novas garantias para que a Razão Mínima de Garantia Estoque permaneça enquadrada mesmo após a integralização dos CRI ainda não integralizados ou até que seja solicitado pela Devedora da 2ª Série a realização de Amortização dos CRI em montante equivalente a totalidade dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, retidos e aplicados na Conta do Patrimônio Separado, o que primeiro ocorrer. Destacando que, a autorização desta Ordem do Dia “(vi)” foi concedida em virtude do pagamento das PMT dos meses de julho, agosto, setembro e outubro de 2023, o qual foi aportado pela Devedora da 2ª Série nas Contas do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.5, (iii), do Termo de Securitização;

(viii) Ratificar a autorização previamente concedida à Emissora, para que fosse realizada a liberação dos valores retidos sobre o total arrecadado no importe de R\$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais) para a Gafisa, cuja transferência ocorreu na conta corrente de nº 107402-6, agência nº 0001, do Banco Maxima S.A. (cod. 243) de titularidade da Gafisa;

(ix) Aprovar ou não, a retenção e aplicação de 90% (noventa por cento) dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, na Conta do Patrimônio Separado, a despeito do previsto nos itens (v) e (vi) da cláusula 5.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, até que a Devedora da 2ª Série constitua novas garantias para que a Razão Mínima de Garantia Estoque permaneça enquadrada mesmo após a integralização dos CRI ainda não integralizados ou até que seja solicitado pela Devedora da 2ª Série a realização de Amortização dos CRI em montante equivalente a totalidade dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, retidos e aplicados na Conta do Patrimônio Separado, o que primeiro ocorrer. Destacando que, a autorização desta Ordem do Dia “(vii)” foi concedida em virtude do pagamento das PMT dos meses de novembro e dezembro de 2023, a qual deverá ser realizado pela Devedora da 2ª Série nas Contas do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.5, (iii), do Termo de Securitização;

(x) Aprovar ou não, a outorga de uma nova Alienação Fiduciária de Imóvel a ser celebrada entre a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária, e a Upcon 21, na qualidade de Fiduciante (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Estoque Upcon 21”), visando a constituição de alienação fiduciária sobre as unidades disponíveis em estoque do empreendimento denominado: “Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II”, a ser desenvolvido pela Upcon 21, na forma do Anexo II a esta Assembleia, para fins de Reforço da Garantia, sendo certo que a finalização da Due Diligence, deverá ser concluída pelo Assessor Legal, em até **60 (sessenta) dias corridos**, prorrogáveis por mais **30 (trinta) dias corridos**, contados da assinatura da presente assembleia, não sendo a conclusão da referida Due Diligence impeditivo para formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Estoque Upcon 21 pela Emissora;

(xi) Aprovar ou não, a contratação, do escritório Madrona Fialho Advogados (“Assessor Legal”), para atuar como Assessor Legal, que será responsável pela conclusão das auditorias jurídicas das unidades em estoque que serão dadas em garantia, sendo devido ao assessor legal a remuneração de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que serão divididos em 2 (duas) parcelas iguais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira delas com vencimento em 10 (dez) dias corridos contados da data de aceitação da Proposta e a segunda com vencimento em 10 (dez) dias contados: (i) da conclusão da due diligence; ou, (ii) do decurso de 45 (quarenta e cinco) dias corridos da data de aceitação da Proposta, dentre esses eventos o que primeiro ocorrer, a serem pagos às expensas das Devedoras, nos termos da proposta de honorários constante no Anexo III da presente assembleia; e

(xii) Autorizar ou não, a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, se aprovados.

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 das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistia.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, diante do descumprimento do prazo concedido na 2ª AEI, encerrado em 30 de setembro de 2023, para que as Devedoras apresentassem os comprovantes de pagamento das despesas e tributos relacionados aos Imóveis;

(ii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, a não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, diante do descumprimento do prazo para envio do Relatório de Destinação de Recursos, nos termos da cláusula 6.10. do Termo de Securitização, referente aos empreendimentos (a) Cunha Gago; e (b) Chez Perdizes, tendo o prazo de cura escoado em 27 de novembro de 2023;

(iii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia, a não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, diante do descumprimento do prazo previsto na Notificação Extrajudicial, para que as Devedoras, retornassem formalmente sobre quais procedimentos deseja adotar para possibilitar a emissão dos 30 (trinta) termos de liberação pendentes de emissão pela Securitizadora, conforme lista prevista no Anexo IV da presente assembleia, haja vista que os valores dos recursos dessas unidades não foram repassados para a Conta Arrecadadora e os valores pendentes de repasse ultrapassam o limite de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) previsto nas cláusulas 2.6.3 dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(iv) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia, a não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, diante do descumprimento do prazo previsto na cláusula 2.6.3.1 dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, para que as Devedoras transferissem com recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado, o montante garantido pelos Imóveis descritos nas matrículas de nº 4.066, 4.069, 4.086, 4.129, 4.167, 4.255 todas do 2º Oficial de registro de imóveis de Barra dos Coqueiros – SE (“Imóveis Liberados da Garantia”), em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data da liberação do gravame dos Imóveis ocorrida em 16 de outubro de 2023, cujo prazo de cura se escoou em 30 de novembro de 2023;

(v) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (v) da Ordem do Dia, a concessão de prazo suplementar até o dia **31 de janeiro de 2024**, para que as Devedoras (a) realizem a apresentação dos comprovantes de pagamento das despesas e tributos relacionados aos Imóveis, (b) enviem à Emissora o Relatório de Destinação de Recursos, nos termos da cláusula 6.10 do Termo de Securitização, referente aos empreendimentos Cunha Gago e Chez Perdizes, (c) informem formalmente sobre quais procedimentos deseja adotar para possibilitar a emissão dos 30 (trinta) termos de liberação pendentes de emissão pela Securitizadora, bem como (d) transfiram com recursos

próprios para a Conta do Patrimônio Separado, o montante garantido pelos Imóveis Liberados da Garantia;

(vi) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, ratificaram sem ressalvas, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia, a autorização concedida através de e-mail enviado à Emissora em 26 de setembro de 2023, para que a Upcon 7, fosse dispensada de forma definitiva a realizar o repasse no valor de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais), referente a unidade 61 do empreendimento Chez Perdizes para a Conta Arrecadadora Upcon 7, a despeito do previsto na cláusula 5.2.1. do Contrato de Cessão Fiduciária e, considerando a quitação da unidade 61, ratificar a autorização concedida para que a Emissora, emitisse o respectivo Termo de Quitação da referida unidade;

(vii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, ratificaram sem ressalvas, nos termos do item (vii) da Ordem do Dia, a autorização concedida através de e-mail enviado à Emissora em 19 de outubro de 2023, para que 90% (noventa por cento) dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, fiquem retidos e aplicados na Conta do Patrimônio Separado, a despeito do previsto nos itens (v) e (vi) da cláusula 5.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, até que a Devedora da 2ª Série constitua novas garantias para que a Razão Mínima de Garantia Estoque permaneça enquadrada mesmo após a integralização dos CRI ainda não integralizados ou até que seja solicitado pela Devedora da 2ª Série a realização de Amortização dos CRI em montante equivalente a totalidade dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, retidos e aplicados na Conta do Patrimônio Separado, o que primeiro ocorrer. Destacando que, a autorização desta Ordem do Dia “(vii)” foi concedida em virtude do pagamento das PMT dos meses de julho, agosto, setembro e outubro de 2023, o qual foi aportado pela Devedora da 2ª Série nas Contas do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.5, (iii), do Termo de Securitização;

(viii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, ratificaram sem ressalvas, nos termos do item (viii) da Ordem do Dia, a autorização concedida previamente concedida à Emissora, para que fosse realizada a liberação dos valores retidos sobre o total arrecadado no importe de R\$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais) para a Gafisa, cuja transferência ocorreu na conta corrente de nº 107402-6, agência nº 0001, do Banco Maxima S.A. (cod. 243) de titularidade da Gafisa;

(ix) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ix) da Ordem do Dia, a retenção e aplicação de 90% (noventa por cento) dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, na Conta do Patrimônio Separado, a despeito do previsto

nos itens (v) e (vi) da cláusula 5.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, até que a Devedora da 2ª Série constitua novas garantias para que a Razão Mínima de Garantia Estoque permaneça enquadrada mesmo após a integralização dos CRI ainda não integralizados ou até que seja solicitado pela Devedora da 2ª Série a realização de Amortização dos CRI em montante equivalente a totalidade dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, retidos e aplicados na Conta do Patrimônio Separado, o que primeiro ocorrer. Destacando que, a autorização desta Ordem do Dia “(ix)” foi concedida em virtude do pagamento das PMT dos meses de novembro e dezembro de 2023, a qual deverá ser realizada pela Devedora da 2ª Série nas Contas do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.5, (iii), do Termo de Securitização;

(x) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (x) da Ordem do dia, a outorga de uma nova Alienação Fiduciária de Imóvel a ser celebrada entre a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária, e a Upcon 21, na qualidade de Fiduciante (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Estoque Upcon 21”), visando a constituição de alienação fiduciária sobre as unidades disponíveis em estoque do empreendimento denominado: “Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II”, a ser desenvolvido pela Upcon 21, na forma do Anexo II a esta Assembleia, para fins de Reforço da Garantia, sendo certo que a finalização da Due Diligence, deverá ser concluída pelo Assessor Legal, em até **60 (sessenta) dias corridos**, prorrogáveis por mais **30 (trinta) dias corridos**, contados da assinatura da presente assembleia, não sendo a conclusão da referida Due Diligence impeditivo para formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Estoque Upcon 21 pela Emissora;

(xi) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (xi) da Ordem do dia, a contratação, do Madrona Fialho Advogados, para atuar como Assessor Legal, que será responsável pela conclusão das auditorias jurídicas das unidades em estoque que serão dadas em garantia, sendo devido ao assessor legal a remuneração de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que serão divididos em 2 (duas) parcelas iguais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira delas com vencimento em 10 (dez) dias corridos contados da data de aceitação da presente Proposta e a segunda com vencimento em 10 (dez) dias contados: (i) da conclusão da due diligence; ou, (ii) do decurso de 45 (quarenta e cinco) dias corridos da data de aceitação da presente Proposta, dentre esses eventos o que primeiro ocorrer, a serem pagos às expensas das Devedoras, nos termos da proposta de honorários constante no Anexo III da presente assembleia; e

(xii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, autorizaram sem ressalvas, nos termos do item (xii) da Ordem do Dia, a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, aprovados.

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 e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo pela validade e legalidade de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora nos termos da Emissão e da legislação, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário e/ou da Emissora no âmbito da sua respectiva atuação.

7.2. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, em razão (a) da concessão de novos prazos para cumprimento de obrigações não pecuniárias já vencidas e não cumpridas; (b) da não realização de repasses à Conta do Patrimônio Separado em detrimento das obrigações pactuadas nos Documentos da Operação; e (c) do não atendimento da Razão Mínima de Garantia.

7.3. O Agente Fiduciário consigna, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento. Ainda, o Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que não é responsável por verificar se os Titulares dos CRI ou seus respectivos procuradores, conforme aplicável, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, agem de acordo com a política interna da instituição.

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.

7.5. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

7.6. Por fim, os presentes autorizam a Emissora a publicar no seu website e a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação de todos os Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

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, 18 de dezembro de 2023.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas (1/3) da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 18 de dezembro de 2023.)

Daniele Marques Nunes
Presidente

Bárbara Fender Faustinoni
Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes
Cargo: Procuradora
CPF/ME nº: 007.794.500-00

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador
CPF: 383.115.638-70

Nome: Bruna Vasconcelos Monteiro
Cargo: Procuradora
CPF: 356.140.478-24

(Página de assinaturas (2/3) da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 18 de dezembro de 2023.)

UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Upcon 32

Nome: Sheyla Castro Resende
Cargo: Diretora
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz
Cargo: Diretor
CPF/ME: 265.140.308-31

AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Aurigal

Nome: Sheyla Castro Resende
Cargo: Diretora
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz
Cargo: Diretor
CPF/ME: 265.140.308-31

GAFISA S.A.

Gafisa

Nome: Sheyla Castro Resende
Cargo: Diretora
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz
Cargo: Diretor
CPF/ME: 265.140.308-31

UPCON SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Upcon 7

Nome: Sheyla Castro Resende
Cargo: Diretora
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz
Cargo: Diretor
CPF/ME: 265.140.308-31

(Página de assinaturas (3/3) da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 18 de dezembro de 2023.)

UPCON SPE 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Upcon 21

Nome: Sheyla Castro Resende
Cargo: Diretora
CPF/ME: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz
Cargo: Diretor
CPF/ME: 265.140.308-31

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 18 de dezembro de 2023.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 18 de dezembro de 2023.)

LISTA DAS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II A SEREM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

EMPREENDIMENTO	Apartamento	Matrícula	RGI	privativa	comum	total	Fração Ideal	1º Leilão
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	111	166167	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	112	166168	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	113	166169	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	121	166177	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	122	166178	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	123	166179	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	124	166180	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	223	166219	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	303	166239	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	304	166240	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	305	166241	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	306	166242	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	307	166243	2º RGI de Guarulhos/SP	24,569	20,099	44,668	0,376821	295.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	308	166244	2º RGI de Guarulhos/SP	24,569	20,099	44,668	0,376821	295.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	309	166245	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	310	166246	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	311	166247	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	312	166248	2º RGI de Guarulhos/SP	24,05	19,674	43,724	0,368867	289.000,00
								5.214.000,00

(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 18 de dezembro de 2023.)

PROPOSTA DE HONORÁRIOS ASSESSOR LEGAL

madrona FIALHO
advogados

ENVIADO POR E-MAIL

CONFIDENCIAL

São Paulo, 20 de setembro de 2023.

À
VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS
At.: Paulo Roberto Pereira da Silva

Ref.: Proposta de Honorários – Auditoria para adição de garantias em operação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Prezado Sr.,

Reportamo-nos à vossa solicitação sobre a possibilidade de assessorarmos V.Sa. nas questões jurídicas abaixo identificadas.

Com muita satisfação apresentamos a nossa Proposta de Honorários ("Proposta") abaixo e manifestamos, em nome do Madrona Fialho Advogados, a satisfação de trabalhar com V.Sa. Temos a certeza de que dispomos das credenciais necessárias para atender plenamente suas necessidades.

I. Apresentação do Escritório

Promover um ambiente ético nos negócios e investir na formação das pessoas são dois dos grandes desafios do nosso tempo. Um mundo cada vez mais integrado, com tecnologias cada vez mais avançadas, exige que qualquer organização se destaque pela transparência, tolerância com a diversidade, respeito às diferenças, às empresas e às pessoas. O Madrona Fialho Advogados nasceu com esse espírito, buscando ser reconhecido por sua qualidade, eficiência e bom ambiente de trabalho. Com foco na advocacia empresarial, operações de fusões e aquisições, mercado de capitais, tributário, direito financeiro e infraestrutura, além de forte atuação em imobiliário, contencioso cível e trabalhista, nossa missão é ser um escritório com foco na solução de questões jurídicas desafiadoras, e na satisfação constante dos clientes e colaboradores.

II. Descrição da Operação

Segundo as informações que nos foram prestadas, V.Sa. tem a intenção de avaliar a possibilidade de adição de garantias no âmbito da operação do CRI Gafisa 16S, mediante a inclusão de 18 unidades autônomas pertencentes à mesma proprietária ("SPE"), localizadas no Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II ("Unidades Autônomas").

III. Escopo dos Serviços

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064
11º andar - 01451-000
São Paulo, SP

Av. Afonso Pena, 4100
13º e 15º andares - 30130-009
Belo Horizonte, MG

SHIS QL 24, Cj. 01 Casa 01
Lago Sul - 71665-015
Brasília, DF

madrona FIALHO
advogados

Observado o quanto exposto acima, a presente proposta de honorários compreende a realização de *due diligence* de escopo restrito abrangendo as Unidades Autônomas e a SPE, onde serão analisadas os seguintes documentos: (i) certidões de matrícula; (ii) certidões de débitos de IPTU; (iii) declarações de inexistência de débitos condominiais, bem como os documentos de representação dos signatários das referidas declarações; e (iv) certidões fiscais e forenses da SPE, com a elaboração de relatório sintético de *red flags*, acompanhado da checklist contendo a análise detalhada de todos os documentos analisados, e discussões acerca de eventuais contingências.

IV. Metodologia

Os serviços jurídicos relacionados nesta Proposta serão realizados por profissionais altamente qualificados e com experiência em direito imobiliário. Também colaborarão na execução dos Serviços as demais equipes cujas especialidades forem envolvidas na Operação, conforme necessário.

Serão mantidos contatos com o cliente por meio do sócio Eduardo Tristão, assim como sua equipe, mediante reuniões periódicas, conferências telefônicas, correspondências e mensagens eletrônicas.

V. Honorários

Para a execução dos serviços descritos no escopo desta Proposta, sugerimos honorários fixos de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, que serão divididos em 2 (duas) parcelas iguais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira delas com vencimento em 10 (dez) dias corridos contados da data de aceitação da presente Proposta e a segunda com vencimento em 10 (dez) dias contados: (i) da conclusão da *due diligence*; ou, (ii) do decurso de 45 (quarenta e cinco) dias corridos da data de aceitação da presente Proposta, dentre esses eventos o que primeiro ocorrer. Nossos honorários deverão ser pagos livres dos impostos incidentes sobre a respectiva receita (*gross up*).

Estimamos o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para a realização dos serviços descritos no item III, acima, contado do primeiro dia de débito de hora. Ultrapassados estes prazos, se o cliente ainda demandar os serviços do Escritório, as partes se comprometem a negociar de boa-fé os honorários para a continuidade das atividades, especialmente se as horas debitadas pelos profissionais do Madrona Fialho Advogados já tenham superado a limitação estabelecida nesta Proposta.

Os honorários acima foram fixados com base nas seguintes premissas:

- (i) cumprimento do escopo acima indicado;
- (ii) os documentos necessários para a condução da *due diligence* serão obtidos e disponibilizados pela SPE;
- (iii) não será realizado por este escritório qualquer regularização de eventuais pendências identificadas no âmbito da *due diligence*, cujo trabalho poderá ser objeto de uma proposta de honorários apartada; e

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064
11º andar - 01451-000
São Paulo, SP

Av. Afonso Pena, 4100
13º e 15º andares - 30130-009
Belo Horizonte, MG

SHIS QIL 24, Cj. 01 Casa 01
Lago Sul - 71665-015
Brasília, DF

madrona FIALHO
advogados

- (iv) qualquer reunião será realizada remotamente, por plataforma eletrônica ou, se presencialmente, na cidade de São Paulo.

Ressaltamos, ainda, que não estão inclusos em nossos honorários as despesas incorridas para a prestação dos serviços aqui referidos, incluindo, mas não se limitando a serviços com paralegais e terceirizados, despesas com locomoção, viagens, estadias, cópias, ligações telefônicas interurbanas e de telefone celular, entrega de documentos via correio, courier ou entregadores. Tais custos, taxas, emolumentos e despesas serão informados a V.Sas. por meio de fatura contendo os comprovantes necessários e deverão ser reembolsados quando do pagamento de nossos honorários ou adiantadas, dependendo dos valores envolvidos.

Os termos desta Proposta são válidos por 30 (trinta) dias contados desta data.

VI. Considerações finais

Todas as obrigações e direitos contidos na presente Proposta obrigam as partes e seus sucessores a qualquer título.

A presente Proposta pode ser resolvida a qualquer momento por quaisquer das partes, mediante o envio de prévia notificação por escrito com 05 (cinco) dias de antecedência à outra parte. V.Sas. deverão pagar todos e quaisquer honorários devidos ao Escritório pelos serviços efetivamente prestados pelos seus profissionais até o término da vigência dessa Proposta.

Caso V.Sas. estejam de acordo com os termos da presente Proposta, queiram, por gentileza, assinar o "de acordo" e nos encaminhar uma via devidamente assinada pelos representantes legais.

Agradecemos a oportunidade de apresentar nossos serviços e permanecemos à vossa disposição para esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



Madrona Fialho Advogados
Eduardo Tristão

De Acordo:

Nome: _____

Data: ____/____/____

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064
11º andar - 01451-000
São Paulo, SP

Av. Afonso Pena, 4100
13º e 15º andares - 30130-009
Belo Horizonte, MG

SHIS QL 24, Cj. 01 Casa 01
Lago Sul - 71665-015
Brasília, DF

(Anexo IV da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 18 de dezembro de 2023.)

LISTA DE TERMOS DE QUITAÇÃO PENDENTES DE EMISSÃO

Empreendimento	RGI	Bloco	Unidade	Valor Pendente de transferência nos termos dos Instrumento AF de Imóveis
Terras Alphaville Gravataí	Matrícula 105928 do 1º Registro de Imóveis de Gravataí/RS	G	G321	R\$ 144.150,00
Terras Alphaville Gravataí	Matrícula 105948 do 1º Registro de Imóveis de Gravataí/RS	I	I303	R\$ 144.150,00
Terras Alphaville Gravataí	Matrícula 105949 do 1º Registro de Imóveis de Gravataí/RS	I	I304	R\$ 144.150,00
Terras Alphaville Gravataí	Matrícula 105950 do 1º Registro de Imóveis de Gravataí/RS	I	I305	R\$ 144.150,00
Terras Alphaville Gravataí	Matrícula 105960 do 1º Registro de Imóveis de Gravataí/RS	I	I315	R\$ 144.150,00
Terras Alphaville Linhares	Matrícula 37324 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Linhares/ES	V	V116	R\$ 111.600,00
Terras Alphaville Linhares	Matrícula 37325 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Linhares/ES	V	V117	R\$ 111.600,00
Terras Alphaville Linhares	Matrícula 37326 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Linhares/ES	V	V118	R\$ 111.600,00
Terras Alphaville Linhares	Matrícula 37327 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Linhares/ES	V	V119	R\$ 111.600,00
Terras Alphaville Linhares	Matrícula 37381 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Linhares/ES	Y	Y112	R\$ 130.200,00
Terras Alphaville Linhares	Matrícula 37384 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Linhares/ES	Y	Y115	R\$ 130.200,00
Terras Alphaville Linhares	Matrícula 37386 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Linhares/ES	Y	Y117	R\$ 11.555,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4048 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	N	N12	R\$ 46.051,14
Alphaville Sergipe	Matrícula 4058 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	O	O06	R\$ 139.500,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4071 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	O	O19	R\$ 44.344,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4083 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	P	P06	R\$ 46.406,62
Alphaville Sergipe	Matrícula 4084 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	P	P07	R\$ 47.590,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4096 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	Q	Q01	R\$ 47.451,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4117 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	R	R10	R\$ 44.596,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4119 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	R	R12	R\$ 43.348,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4138 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	S	S06	R\$ 43.324,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4145 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	S	S13	R\$ 44.433,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4147 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	S	S15	R\$ 46.304,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4151 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	S	S19	R\$ 44.814,60
Alphaville Sergipe	Matrícula 4184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	U	U04	R\$ 45.359,92
Alphaville Sergipe	Matrícula 4188 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	U	U08	R\$ 43.503,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4213 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	V	V12	R\$ 50.337,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4230 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	W	W17	R\$ 47.584,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4233 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	X	X03	R\$ 48.494,00
Alphaville Sergipe	Matrícula 4234 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Barra dos Coqueiros/SE	X	X04	R\$ 48.488,00