

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**CNPJ/ME Nº 04.200.649/0001-07**  
**NIRE 35300546547**

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 03 DE JULHO DE 2023.**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 03 de julho de 2023, às 9:00 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: 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.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.18. do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*” celebrado em 01 de novembro de 2021, conforme aditado (“Termo de Securitização”).
- 3. PRESENÇA:** 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 S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); **(iii)** da Emissora e **(iv)** da Plantas Vila Buarque S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.562.413/0001-72 (“Companhia” e “Devedora”).
- 4. MESA:** Presidente: Letícia Viana Rufino; e secretária: Daniele Marques Nunes.
- 5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:
  - (i) decretar ou não, o vencimento antecipado do *Instrumento Particular De Escritura Da 1ª (Primeira) Emissão De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, Da Plantas Vila Buarque S.A.*, celebrado em 01 de Novembro de 2021 (“Debêntures”) e, consequentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 9.1., item “(r)” das Debêntures, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 4.2. do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 25 de fevereiro de 2022



("Alienação Fiduciária de Imóveis Baobá"), para registro do 2º Aditamento ao *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 17 de fevereiro de 2023 ("2º Aditamento"), no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deveria ter ocorrido até 08 de abril de 2023;

(ii) decretar ou não, o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 9.1., item "(r)" das Debêntures, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 4.2. do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 25 de fevereiro de 2022 ("Alienação Fiduciária de Imóveis Cambuci"), para registro do 2º Aditamento ao *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 17 de fevereiro de 2023 ("2º Aditamento"), no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deveria ter ocorrido até 08 de abril de 2023;

(iii) decretar ou não, o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 9.1., item "(r)" das Debêntures, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 4.2. do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 26 de abril de 2022 ("Alienação Fiduciária de Imóveis Embaúba"), para registro do 1º Aditamento ao *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 17 de fevereiro de 2023 ("1º Aditamento"), no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deveria ter ocorrido até 08 de abril de 2023;

(iv) decretar ou não, o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 9.1., item "(r)" das Debêntures, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 4.2. do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 25 de fevereiro de 2022 ("Alienação Fiduciária de Imóveis Mogno"), para registro do 2º Aditamento ao *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 17 de fevereiro de 2023 ("2º Aditamento"), no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deveria ter ocorrido até 08 de abril de 2023;

(v) decretar ou não, o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 9.1., item "(r)" das Debêntures, em razão do cumprimento em atraso da obrigação prevista na cláusula 10.1. item (i), letra (a) do mesmo instrumento, qual seja o envio de uma cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, relativas ao exercício social encerrado em dezembro de 2022, cujo prazo se escoava em 31 de março de 2023, uma vez que as demonstrações financeiras completas foram enviadas apenas em **16 de junho de 2023**;

(vi) decretar ou não o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos previstos na cláusula 9.1., item "(a)" das Debêntures, em razão do descumprimento do prazo concedido na *Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de*



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

*Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*, realizada em 06 de fevereiro de 2023 (“6ª AEI”), para que a Devedora repassasse o valor dos Recebíveis Pendentes de Repasse para as Contas Arrecadoras, cujo prazo de encerrou em 18 de março de 2023, restando pendente o repasse de R\$ 641.350,90 (seiscentos e quarenta e um mil, trezentos e cinquenta reais e noventa centavos);

(vii) caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos do item (i) acima, conceder um prazo adicional até o dia **08 de agosto de 2023**, podendo ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência do cartório devidamente comprovada, para que a Devedora conclua o registro do 2º Aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(viii) caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos do item (ii) acima, conceder um prazo adicional até o dia **08 de agosto de 2023**, podendo ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência do cartório devidamente comprovada, para que a Devedora conclua o registro do 2º Aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(ix) caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos do item (iii) acima, conceder um prazo adicional até o dia **08 de agosto de 2023**, podendo ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência do cartório devidamente comprovada, para que a Devedora conclua o registro do 1º Aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(x) caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos do item (iv) acima, conceder um prazo adicional até o dia **08 de agosto de 2023**, podendo ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência do cartório devidamente comprovada, para que a Devedora conclua o registro do 2º Aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(xi) caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos do item (vi) acima, aprovar a dispensa da Devedora realizar o repasse dos Recebíveis Pendentes, no valor de R\$ 641.350,90 (seiscentos e quarenta e um mil, trezentos e cinquenta reais e noventa centavos), para as Contas Arrecadoras;

(xii) autorizar ou não, que a Emissora aceite as comunicações enviadas aos Locatários (“Notificações”), mesmo que em desacordo com a cláusula 5.2. do Contrato de Cessão Fiduciária, destacando que a Emissora não ficará responsável pela emissão dos boletos, conforme constou nas notificações, sendo tal atividade de exclusiva responsabilidade da Devedora, ressaltando ainda que, todas as demais Notificações deverão ser enviadas aos Locatários nos exatos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, substituindo apenas a Conta Arrecadora por SPE, nos termos da cláusula 5.3. do mesmo instrumento;



(xiii) caso o item acima seja aprovado, aprovar que em caso de não identificação dos depósitos bancários realizados pelos Locatários e/ou pelos Adquirentes na Conta do Patrimônio Separado, ou ainda, nas Contas Arrecadoras, pela Gerenciadora, a Emissora poderá há qualquer tempo, efetuar a devolução de tais recursos para a Devedora;

(xiv) autorizar a retificação do item (xi) letra (c) da ata da 6ª AEI, para alterar a definição de “Conta Arrecadora Araucária” para “Conta Arrecadora Embaúba”, passando a letra (c) a vigorar com a seguinte redação:

“c) a conta corrente nº 18520-0, agência nº 6327, no Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora, para arrecadação dos Recebíveis cedidos pela Embaúba (“Conta Arrecadora Embaúba”);

(xv) ratificar a aprovação já outorgada para celebração, pela Emissora, do “*Instrumento Particular de Distrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.448.498/0001-22 (“Fiduciante”), a Emissora e a Devedora (“Distrato”), de forma a rescindir e terminar o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 25 de fevereiro de 2022 entre a Fiduciante, a Emissora e a Devedora, conforme aditado em 05 de abril de 2022 e 17 de fevereiro de 2023 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Baobá”), em termos idênticos ao Anexo II da presente ata;

(xvi) ratificar a aprovação já outorgada para celebração, pela Emissora, do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Baobá”), em termos idênticos ao Anexo IV da presente ata, de forma a constituir a garantia de alienação fiduciária sobre as unidades listadas no Anexo III da presente ata; e

(xvii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, se aprovados.

## 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 Debêntures, e consequentemente dos CRI, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 4.2. da Alienação Fiduciária de Imóveis Baobá, para registro do 2º Aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deveria ter ocorrido até 08 de abril de 2023;

(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 Debêntures, e consequentemente dos CRI, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 4.2. da Alienação Fiduciária de Imóveis Cambuci, para registro do 2º Aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deveria ter ocorrido até 08 de abril 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 Debêntures, e consequentemente dos CRI, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 4.2. da Alienação Fiduciária de Imóveis Embaúba, para registro do 1º Aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deveria ter ocorrido até 08 de abril de 2023;

(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 Debêntures, e consequentemente dos CRI, em razão do descumprimento do prazo previsto na cláusula 4.2. da Alienação Fiduciária de Imóveis Mogno, para registro do 2º Aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deveria ter ocorrido até 08 de abril 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 não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente dos CRI, em razão do cumprimento em atraso da obrigação prevista na cláusula 10.1. item (i), letra (a) das Debêntures, consistente no envio uma de cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado em dezembro de 2022, cujo prazo se escoou em 31 de março de 2023, uma vez que as demonstrações financeiras completas foram enviadas, ainda que em atraso, **em 16 de junho de 2023**;

(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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia, a não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente dos CRI, em razão do descumprimento do prazo concedido na 6ª AEI, para que a Devedora repassasse o valor dos Recebíveis Pendentes de Repasse, para as contas previstas na cláusula 5.3. Contrato de Cessão Fiduciária, cujo prazo de encerrou em 18 de março de 2023, restando pendente o repasse de R\$ 641.350,90 (seiscentos e quarenta e um mil, trezentos e cinquenta reais e noventa centavos);

(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, concordam que a deliberação sobre o item (vii) da Ordem do Dia restou prejudicada em razão da aprovação abaixo dos itens (xvi) e (xvii) da Ordem do Dia, autorizando, a Devedora a promover o cancelamento da prenotação do 2º Aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente;



(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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (viii) da Ordem do Dia, a concessão de prazo adicional até o dia **08 de agosto de 2023**, podendo ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência do cartório devidamente comprovada, para que a Devedora conclua o registro do 2º Aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(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 concessão de prazo adicional até o dia **08 de agosto de 2023**, podendo ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência do cartório devidamente comprovada, para que a Devedora conclua o registro do 1º Aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(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 concessão de prazo adicional até o dia **08 de agosto de 2023**, podendo ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência do cartório devidamente comprovada, para que a Devedora conclua o registro do 2º Aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(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, e considerando que (i) em 09 de setembro de 2022, foi celebrada a 4ª (quarta) Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª E 48ª Séries da 3ª Emissão da Emissora (“4ª AGT”), pela qual a Emissora fez constar o recebimento de R\$ 172.763,22 (cento e setenta e dois mil, setecentos e sessenta e três reais e vinte e dois centavos) referente aos Recebíveis previstos no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Cessão Fiduciária”), celebrado em 26 de abril de 2022, em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, não sendo providenciada a transferência deste recurso para a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 5.3. do Contrato de Cessão Fiduciária, concedendo o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de assinatura da 4ª AGT, para que a arrecadação dos Recebíveis passasse a ocorrer diretamente na Conta do Patrimônio Separado, dispensando a transferência dos Recebíveis arrecadados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado com data anterior ao prazo ora definido; (ii) em 06 de fevereiro de 2023, foi celebrada a 6ª (sexta) Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª E 48ª Séries da 3ª Emissão da Emissora (“6ª AEI”), pela qual a Emissora fez constar o descumprimento do prazo acordado na 4ª AGT para que a arrecadação dos Recebíveis passasse a ocorrer na Conta do Patrimônio Separado, sendo concedido o prazo adicional até 18 de março de 2023 para que a Devedora efetuasse o repasse dos valores atrasados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) que o prazo concedido na 6ª AEI foi novamente descumprido, restando pendente de repasse dos Recebíveis Pendentes para as Contas Arrecadoras, na presente data, o valor de R\$ 641.350,90 (seiscentos e quarenta e um mil, trezentos e cinquenta reais e noventa centavos), aprovaram, sem ressalvas, nos termos do

item (xi) da Ordem do Dia, a dispensa da Devedora de realizar o repasse dos Recebíveis Pendentes, no valor de R\$ 641.350,90 (seiscentos e quarenta e um mil, trezentos e cinquenta reais e noventa centavos), para as Contas Arrecadoras, ratificando, para todos os efeitos, que nada mais exigirá ou questionará quanto à obrigação de repasse de toda e qualquer eventual quantia oriunda dos Recebíveis previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, devida até a data de **18 de março 2023**;

(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, que a Emissora aceite as Notificações enviadas, mesmo que em desacordo com a cláusula 5.2. do Contrato de Cessão Fiduciária, destacando que a Emissora não ficará responsável pela emissão dos boletos, conforme constou nas notificações, sendo tal atividade de exclusiva responsabilidade da Devedora ressaltando ainda que, todas as demais Notificações deverão ser enviadas aos Locatários nos exatos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, substituindo apenas a Conta Arrecadora por SPE, nos termos da cláusula 5.3. do mesmo instrumento;

(xiii) 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 (xiii) da Ordem do Dia, que em caso de não identificação dos depósitos bancários realizados pelos Locatários e/ou pelos Adquirentes na Conta do Patrimônio Separado, ou ainda, nas Contas Arrecadoras, pela Gerenciadora, a Emissora poderá há qualquer tempo, efetuar a devolução de tais recursos para a Devedora;

(xiv) 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 (xiv) da Ordem do Dia, a retificação do item (xi) letra (c) da ata da 6ª AEI, para alterar definição de “Conta Arrecadora Araucária” para “Conta Arrecadora Embaúba”, passando a letra (c) a vigorar conforme redação prevista no item (xiv) da Ordem do Dia;

(xv) 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, ratificam a aprovação já outorgada sem ressalvas, nos termos do item (xv) da Ordem do Dia, a celebração, pela Emissora, do Distrato, de forma a rescindir e terminar Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Baobá, em termos idênticos ao Anexo II da presente ata;

(xvi) 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, ratificam a aprovação já outorgada sem ressalvas, nos termos do item (xvi) da Ordem do Dia, a celebração, pela Emissora, do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Baobá, em termos idênticos ao Anexo IV da presente ata, de forma a constituir a garantia de alienação fiduciária sobre as unidades listadas no Anexo III da presente ata. Com Prazo para registro até 08/08/2023, podendo ser prorrogado por mais 30; e

(xvii) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, nos termos do item (xvii) da Ordem do Dia autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para a efetivação 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, 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 indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.1.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam na presente ata que (i) verificaram que consta na posição da B3, como detentor de 34.283 (trinta e quatro mil, duzentos e oitenta e três) quantidades de CRI presentes nesta assembleia, porém, conforme atestado por um dos Titulares de CRI presente, esse terceiro apenas consta na posição da B3 em razão de operação compromissada celebrada com o Titular de CRI; e (ii) o referido Titular de CRI declarou, à Emissora e ao Agente Fiduciário, que todos os direitos de voto dos referidos CRI, permanecem com ele próprio, de modo que o Titular do CRI presente nesta assembleia representa 100% (cem por cento) das quantidades dos CRI em circulação.

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 o artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 4º, 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, 03 de julho de 2023.

*(As assinaturas seguem na próxima página.)  
(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)*



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 03 de julho de 2023.)

---

**Letícia Viana Rufino**

Presidente

---

**Daniele Marques Nunes**

Secretária

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/ME: 332.360.368-00

---

**PLANTAS VILA BUARQUE S.A.**

*Companhia*

Nome: Guil Blanche

Cargo: Diretor Presidente

CPF/ME: 010.020.971-85

Nome: Marcos Emanuel Zucker

Cargo: Diretor Presidente

CPF/ME: 288.756.658-00

---

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

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/ME 011.155.984-73



*(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 03 de julho de 2023.)*

**LISTA DE PRESENÇA**

**\*\*\*CONFIDENCIAL\*\*\***

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 03 de julho de 2023.)

## MINUTA DO DISTRATO

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

Pelo presente “*Instrumento Particular de Distrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Distrato”):

**I. BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Rua Amaral Gurgel, nº 338, setor parte, Vila Buarque, CEP 01.221-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/MF”) sob o nº 38.448.498/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes abaixo identificados (“Fiduciante”);

**II. COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, 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 CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes abaixo identificados (“Fiduciária” ou “Securitizadora” e, quando referida em conjunto com a Fiduciante, as “Partes”, ou isoladamente como “Parte”);

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

**III. PLANTAS VILA BUARQUE S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.562.413/0001-72 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.577.132, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes abaixo identificados (“Devedora”).

#### CONSIDERANDO QUE:

a) em 01 de novembro de 2021, a Devedora emitiu 90.150 (noventa mil, cento e cinquenta) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

garantia fidejussória adicional, em 2 (duas) séries (“Debêntures”), no montante total de R\$90.150.000,00 (noventa milhões e cento e cinquenta mil reais), por meio do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plantas Vila Buarque S.A.*” (“Escritura”) celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Fiduciária, na qualidade de debenturista, **Guil Blanche**, brasileiro, solteiro, paisagista, portador da cédula de identidade RG nº 4.775.742 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/MF”) sob o nº 010.020.971-85, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 344, apartamento 17, Jardim Europa, CEP 01455-070 (“Guil”), **Matter Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.546.720/0001-79 (“Matter”) e Planta Consultoria Imobiliária S.A., na qualidade de fiadores;

b) os recursos líquidos captados pela Devedora serão utilizados para o desenvolvimento do mercado imobiliário, conforme detalhado na Escritura, por meio, exclusivamente (i) da aquisição da totalidade das quotas da Araucária Development Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.318.674/0001-01 e da Fiduciante; e (ii) do aumento do capital social da Embaúba Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.506.886/0001-64, da Cambuci Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.448.495/0001-66, da Mogno Empreendimentos Imobiliários I Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.618.462/0001-26 e da Fiduciante;

c) a Devedora se obrigou, nos termos da Escritura, a pagar em favor da Fiduciária, o Valor Total da Emissão, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, aos Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta Escritura de Emissão (“Créditos Imobiliários”);

d) as Debêntures foram subscritas de forma privada pela Fiduciária;

e) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Fiduciária emitiu 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, com garantia real e fidejussória, sob a forma escritural (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, com Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, para que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sirvam de lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);

f) a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente cessão fiduciária, e representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª e 48ª



Séries da sua 3ª Emissão (“CRI”), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 01 de novembro de 2021, conforme aditado, entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n. 1.052, 13º andar, sala 132, Parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

g) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de R\$90.150.000,00 (noventa milhões cento e cinquenta mil reais), acrescido da Remuneração e Atualização Monetária, conforme previstas na Escritura, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, bem como (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, da Devedora, dos Fiadores e das Fiduciantes nos termos da Escritura e dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante alienou fiduciariamente à Fiduciária o Imóvel, nos termos estabelecidos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 25 de fevereiro de 2022 e aditado em 05 de abril de 2022 e 17 de fevereiro de 2023 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Baobá”);

h) em decorrência da conclusão das obras do empreendimento e da nova especificação da instituição de condomínio dos imóveis que compõem a garantia, será necessária, por exigência do Registro de Imóveis competente, o cancelamento da atual garantia registrada e sua substituição sem a unidade autônoma teatro, razão pela qual as Partes resolvem operar o distrato do referido instrumento; e

i) as Partes e a Devedora foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliar e discutir todas as cláusulas e condições constantes deste Contrato, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé, e foram informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação deste Contrato, que porventura pudessem influenciar na formação das vontades declaradas.

**RESOLVEM** as Partes celebrar este Distrato, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

## **I. DISTRATO**

1.1. Nesta data as Partes concordam em rescindir e terminar o Contrato de Alienação

Fiduciária de Imóveis Baobá, o qual deixará de produzir qualquer efeito a partir desta data e não se operando a alienação fiduciária objeto do referido instrumento sobre o Imóvel.

1.2. Para os fins desta cláusula, conforme exigido pelo cartório de Registro de Imóveis competente, a Fiduciária, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, autoriza o cancelamento integral do registro da alienação fiduciária do imóvel e da averbação da cédula de crédito imobiliário constante no R.09 e na Av.10 e Av.11 da matrícula 105.469 lavrada perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

1.3. Fica ajustado que todos os custos e despesas incorridos para o cumprimento do disposto neste Distrato, incluindo, mas não se limitando, as despesas de cartório e registro, serão de responsabilidade exclusiva da Fiduciante.

## **II. DISPOSIÇÕES GERAIS**

2.1. As Partes reconhecem este Distrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

2.2. Este Distrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

2.3. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Distrato.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Distrato de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

São Paulo, [=].

*(As assinaturas seguem na página seguinte.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Distrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado em [=].)

---

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

Por: Guil Blanche

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 010.020.971-85

Por: Marcos Emanuel Zucker

Cargo: Diretor Vice-Presidente

CPF: 288.756.658-00

---

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Fiduciária*

Por: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00

---

**PLANTAS VILA BUARQUE S.A.**

*Devedora*

Por: Guil Blanche

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 010.020.971-85

Por: Marcos Emanuel Zucker

Cargo: Diretor Vice-Presidente

CPF: 288.756.658-00

**Testemunhas:**

---

Nome: Daniele Marques Nunes

RG: 481.160 OAB/SP

CPF/MF: 007.794.500-00

---

Nome: Tiffani de Oliveira Josué

RG: 50.621.675-5 SSP/SP

CPF/MF: 456.300.958-03



(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 03 de julho de 2023.)

**UNIDADES A SEREM ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE**

Matrículas	Imóvel/Unidade	Área-Total (m2)	Coefficiente-de-proporcionalidade-no-empreendimento	Valor-do-imóvel-para-fins-de-primeiro-leilão (R\$)	Valor-da-Obrigação-Garantida (R\$)	%-da-Obrigação-Garantida	Vl.-Venda-Mínima
111.657	Apartamento-n.-11	117,491	0,020485	741.170,13	499.070,85	0,62%	478.981,80
111.658	Apartamento-n.-12	86,217	0,018516	669.929,51	451.100,61	0,56%	432.942,49
111.659	Apartamento-n.-13	43,272	0,00905	327.439,08	220.482,85	0,28%	211.607,78
111.660	Apartamento-n.-14	227,144	0,042073	1.522.248,02	1.025.013,82	1,28%	983.754,03
111.661	Apartamento-n.-21	82,312	0,017677	639.573,56	430.660,26	0,54%	413.324,93
111.662	Apartamento-n.-22	86,217	0,018516	669.929,51	451.100,61	0,56%	432.942,49
111.663	Apartamento-n.-23	43,272	0,00905	327.439,08	220.482,85	0,28%	211.607,78
111.664	Apartamento-n.-24	83,203	0,01764	638.234,86	429.758,84	0,54%	412.459,80
111.665	Apartamento-n.-25	67,974	0,014598	528.171,91	355.647,37	0,44%	341.331,53
111.666	Apartamento-n.-31	82,312	0,017677	639.573,56	430.660,26	0,54%	413.324,93
111.667	Apartamento-n.-32	86,217	0,018516	669.929,51	451.100,61	0,56%	432.942,49
111.668	Apartamento-n.-33	43,272	0,00905	327.439,08	220.482,85	0,28%	211.607,78
111.669	Apartamento-n.-34	83,203	0,01764	638.234,86	429.758,84	0,54%	412.459,80
111.670	Apartamento-n.-35	67,974	0,014598	528.171,91	355.647,37	0,44%	341.331,53
111.671	Apartamento-n.-41	82,312	0,017677	639.573,56	430.660,26	0,54%	413.324,93
111.672	Apartamento-n.-42	86,217	0,018516	669.929,51	451.100,61	0,56%	432.942,49
111.673	Apartamento-n.-43	43,272	0,00905	327.439,08	220.482,85	0,28%	211.607,78
111.674	Apartamento-n.-44	83,203	0,01764	638.234,86	429.758,84	0,54%	412.459,80
111.675	Apartamento-n.-45	67,974	0,014598	528.171,91	355.647,37	0,44%	341.331,53
111.676	Apartamento-n.-51	82,312	0,017677	639.573,56	430.660,26	0,54%	413.324,93
111.677	Apartamento-n.-52	86,217	0,018516	669.929,51	451.100,61	0,56%	432.942,49
111.678	Apartamento-n.-53	43,272	0,00905	327.439,08	220.482,85	0,28%	211.607,78
111.679	Apartamento-n.-54	83,203	0,01764	638.234,86	429.758,84	0,54%	412.459,80
111.680	Apartamento-n.-55	67,974	0,014598	528.171,91	355.647,37	0,44%	341.331,53
111.681	Apartamento-n.-61	83,312	0,017677	639.573,56	430.660,26	0,54%	413.324,93
111.682	Apartamento-n.-62	86,217	0,018516	669.929,51	451.100,61	0,56%	432.942,49
111.683	Apartamento-n.-63	43,272	0,00905	327.439,08	220.482,85	0,28%	211.607,78
111.684	Apartamento-n.-64	83,203	0,01764	638.234,86	429.758,84	0,54%	412.459,80
111.685	Apartamento-n.-65	67,974	0,014598	528.171,91	355.647,37	0,44%	341.331,53
111.686	Apartamento-n.-71	82,312	0,017677	639.573,56	430.660,26	0,54%	413.324,93
111.687	Apartamento-n.-72	86,217	0,018516	669.929,51	451.100,61	0,56%	432.942,49
111.688	Apartamento-n.-73	43,272	0,00905	327.439,08	220.482,85	0,28%	211.607,78
111.689	Apartamento-n.-74	83,203	0,01764	638.234,86	429.758,84	0,54%	412.459,80
111.690	Apartamento-n.-75	67,974	0,014598	528.171,91	355.647,37	0,44%	341.331,53
111.691	Apartamento-n.-81	82,312	0,017677	639.573,56	430.660,26	0,54%	413.324,93
111.692	Apartamento-n.-82	65,035	0,012609	456.207,67	307.189,87	0,38%	294.824,58
111.693	Apartamento-n.-83	59,676	0,011223	406.060,65	273.423,10	0,34%	262.417,02
111.694	Apartamento-n.-84	83,255	0,017649	638.560,49	429.978,11	0,54%	412.670,24
111.695	Apartamento-n.-85	67,974	0,014598	528.171,91	355.647,37	0,44%	341.331,53
111.696	Apartamento-n.-91	82,312	0,017677	639.573,56	430.660,26	0,54%	413.324,93
111.697	Apartamento-n.-92	52,516	0,010044	363.403,11	244.699,42	0,31%	234.849,56
111.698	Apartamento-n.-93	44,742	0,008161	295.274,07	198.824,37	0,25%	190.821,11
111.699	Apartamento-n.-94	189,201	0,038178	1.381.322,58	930.120,92	1,16%	892.680,85
111.700	Apartamento-n.-101	69,741	0,014978	541.920,73	364.905,21	0,46%	350.216,71
111.701	Apartamento-n.-102	95,514	0,017383	628.936,31	423.497,62	0,53%	406.450,60
111.702	Apartamento-n.-103	189,201	0,038178	1.381.322,58	930.120,92	1,16%	892.680,85
111.703	Apartamento-n.-111	137,311	0,026359	953.697,99	642.177,62	0,80%	616.328,11
111.704	Apartamento-n.-112	189,201	0,038178	1.381.322,58	930.120,92	1,16%	892.680,85
111.705	Apartamento-n.-121	108,8	0,019879	719.244,37	484.307,03	0,61%	464.812,26
111.706	Apartamento-n.-122	178,631	0,035908	1.299.191,45	874.817,49	1,09%	839.603,54
111.707	Apartamento-n.-131	178,63	0,035912	1.299.336,18	874.914,94	1,09%	839.697,07
			<b>Total</b>	<b>33.634.000,00</b>	<b>22.647.633,16</b>	<b>28,31%</b>	<b>21.736.000,00</b>



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo IV da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 03 de julho de 2023.)

## MINUTA DO NOVO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS BAOBÁ

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

Pelo presente “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato”):

**IV. BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Rua Amaral Gurgel, nº 338, setor parte, Vila Buarque, CEP 01.221-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/MF”) sob o nº 38.448.498/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes abaixo identificados (“Fiduciante”);

**V. COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, 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 CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes abaixo identificados (“Fiduciária” ou “Securitizadora” e, quando referida em conjunto com a Fiduciante, as “Partes”, ou isoladamente como “Parte”);

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

**VI. PLANTAS VILA BUARQUE S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.562.413/0001-72 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.577.132, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes abaixo identificados (“Devedora”).

#### CONSIDERANDO QUE:

j) em 01 de novembro de 2021, a Devedora emitiu 90.150 (noventa mil, cento e cinquenta) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, sem garantia fidejussória adicional, em 2 (duas) séries (“Debêntures”), no montante total de R\$90.150.000,00 (noventa milhões e cento e cinquenta mil reais), por meio do “*Instrumento*





**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

*Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, sem Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plantas Vila Buarque S.A.” (“Escritura”) celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Fiduciária, na qualidade de debenturista, **Guil Blanche**, brasileiro, solteiro, paisagista, portador da cédula de identidade RG nº 4.775.742 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/MF”) sob o nº 010.020.971-85, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 344, apartamento 17, Jardim Europa, CEP 01455-070 (“Guil”), **Matter Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.546.720/0001-79 (“Matter”) e Planta Consultoria Imobiliária S.A., na qualidade de antigos fiadores;*

k) os recursos líquidos captados pela Devedora serão utilizados para o desenvolvimento do mercado imobiliário, conforme detalhado na Escritura, por meio, exclusivamente **(i)** da aquisição da totalidade das quotas da Araucária Development Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.318.674/0001-01 e da Fiduciante; e **(ii)** do aumento do capital social da Embaúba Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.506.886/0001-64, da Cambuci Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.448.495/0001-66, da Mogno Empreendimentos Imobiliários I Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.618.462/0001-26 e da Fiduciante;

l) a Devedora se obrigou, nos termos da Escritura, a pagar em favor da Fiduciária, o Valor Total da Emissão, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, aos Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta Escritura de Emissão (“Créditos Imobiliários”);

m) as Debêntures foram subscritas de forma privada pela Fiduciária;

n) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Fiduciária emitiu 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, com garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, com Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, para que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sirvam de lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);

o) a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente cessão fiduciária, e representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª e 48ª Séries da sua 3ª Emissão (“CRI”), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para*





**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

*Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*, celebrado em 01 de novembro de 2021, conforme aditado, entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DRISTIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n. 1.052, 13º andar, sala 132, Parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

p) a Fiduciante é proprietária dos imóveis identificados no Anexo I ao presente Contrato (“Imóvel”, “Imóveis” e “Unidades”);

q) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de R\$90.150.000,00 (noventa milhões cento e cinquenta mil reais), acrescido da Remuneração e Atualização Monetária, conforme previstas na Escritura, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, bem como **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, da Devedora, da Interveniente Anuente e das Fiduciantes nos termos da Escritura e dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante pretende alienar fiduciariamente à Fiduciária os Imóveis, nos termos estabelecidos neste instrumento;

r) a constituição da Alienação Fiduciária, conforme definida abaixo, sobre os Imóveis foi aprovada por meio da Ata de Reunião de Sócios da Fiduciante realizada em 16 de fevereiro de 2022, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 24 de março de 2022, sob nº 142.335/22-8;

s) a presente garantia de Alienação Fiduciária a ser constituída pela Fiduciante nos termos deste Contrato é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação, conforme definido na Escritura;

t) as Partes e a Devedora foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliar e discutir todas as cláusulas e condições constantes deste Contrato, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé, e foram informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação deste Contrato, que porventura pudessem influenciar na formação das vontades declaradas.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato, na forma do disposto nas cláusulas a seguir:



## 1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos abaixo, são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato, e referências a cláusula, subcláusula, itens, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos definidos neste Contrato terão as definições a eles atribuídas neste Contrato quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.2. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições da Escritura se aplicam total e automaticamente a este Contrato, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste Contrato.

## 2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Em garantia do fiel, pontual, correto e integral pagamento das Obrigações Garantidas as Fiduciantes, neste ato, alienam e transferem à Fiduciária, de forma irrevogável e irrevogável, nos termos do artigo 1.361 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728”), dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), conforme aplicáveis, a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre os Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento, observado que as Unidades responderão, pelo percentual que lhes foi atribuídos, à totalidade das Obrigações Garantidas, e que serão, a partir desta data, detidas fiduciariamente pela Fiduciária (“Alienação Fiduciária” ou “Garantia Real”).

2.2. Em razão da Alienação Fiduciária ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Imóveis é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Alienação Fiduciária.

2.3. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato, sendo certo que a propriedade dos Imóveis foi havida pela Fiduciante por força das escrituras de compra e venda descritas no Anexo I ao presente instrumento.

2.4. Para os fins deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.5. A Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis ora alienados fiduciariamente nos termos deste Contrato em perfeito estado de segurança e utilização, se comprometendo a não praticar qualquer ato que possa dar causa a perda de tais Imóveis, ficando expressamente autorizada a realizar obras nos Imóveis e celebrar a venda de suas respectivas Unidades, observado o disposto na Escritura.

2.5.1. 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 os imóveis livremente, observado o quanto disposto na Escritura.

2.6. A Fiduciante não poderá transmitir o direito de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência do direito aquisitivo sobre os Imóveis, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência do direito aquisitivo sobre os Imóveis previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato, em especial na Cláusula 2.10 e na Escritura.

2.7. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções ou instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, 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.

2.8. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

- (i) manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;
- (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e
- (iii) Pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.9. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 03 (três) meses contados desta data, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido.

2.10. A Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda dos Imóveis (ou das Unidades, conforme o caso) em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”), com a finalidade de liberar a garantia de Alienação Fiduciária constituída sobre os Imóveis objeto da referida venda. Os instrumentos de compromisso/promessa de venda e compra de determinados Imóveis poderão ser celebrados livremente pela Fiduciante, independentemente do comparecimento da Fiduciária, informando ao adquirente da existência da Alienação Fiduciária.

2.10.1. A destinação dos valores da venda de determinados Imóveis para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) deverá estar prevista na respectiva promessa de compra e venda e/ou na escritura definitiva de venda e compra dos referidos Imóveis, constando como conta para pagamento do valor de venda a Conta do Patrimônio Separado.

2.10.2. Caso o preço de venda do Imóvel seja inferior ao valor determinado abaixo (“Valor Mínimo de Venda”), a liberação da Alienação Fiduciária dependerá do depósito, pela Fiduciante ou pela Devedora, do valor da diferença entre o preço de venda e o preço previsto abaixo na Conta do Patrimônio Separado. Para fins desta Cláusula, é considerado Valor Mínimo de Venda: 27,17% (vinte sete inteiros e dezessete centésimos por cento) da soma do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série e das Debêntures Segunda Série calculado na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior à data da venda do Imóvel, na proporção abaixo:

<b>Matrícula</b>	<b>Imóvel/Unidade</b>	<b>Valor Mínimo de Venda</b>
111.657	Apartamento n. 11	478.981,80
111.658	Apartamento n. 12	432.942,49
111.659	Apartamento n. 13	211.607,78
111.660	Apartamento n. 14	983.754,03
111.661	Apartamento n. 21	413.324,93
111.662	Apartamento n. 22	432.942,49



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

111.663	Apartamento n. 23	211.607,78
111.664	Apartamento n. 24	412.459,80
111.665	Apartamento n. 25	341.331,53
111.666	Apartamento n. 31	413.324,93
111.667	Apartamento n. 32	432.942,49
111.668	Apartamento n. 33	211.607,78
111.669	Apartamento n. 34	412.459,80
111.670	Apartamento n. 35	341.331,53
111.671	Apartamento n. 41	413.324,93
111.672	Apartamento n. 42	432.942,49
111.673	Apartamento n. 43	211.607,78
111.674	Apartamento n. 44	412.459,80
111.675	Apartamento n. 45	341.331,53
111.676	Apartamento n. 51	413.324,93
111.677	Apartamento n. 52	432.942,49
111.678	Apartamento n. 53	211.607,78
111.679	Apartamento n. 54	412.459,80
111.680	Apartamento n. 55	341.331,53
111.681	Apartamento n. 61	413.324,93
111.682	Apartamento n. 62	432.942,49
111.683	Apartamento n. 63	211.607,78
111.684	Apartamento n. 64	412.459,80
111.685	Apartamento n. 65	341.331,53
111.686	Apartamento n. 71	413.324,93
111.687	Apartamento n. 72	432.942,49
111.688	Apartamento n. 73	211.607,78
111.689	Apartamento n. 74	412.459,80
111.690	Apartamento n. 75	341.331,53
111.691	Apartamento n. 81	413.324,93
111.692	Apartamento n. 82	294.824,58





**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

111.693	Apartamento n. 83	262.417,02
111.694	Apartamento n. 84	412.670,24
111.695	Apartamento n. 85	341.331,53
111.696	Apartamento n. 91	413.324,93
111.697	Apartamento n. 92	234.849,56
111.698	Apartamento n. 93	190.821,11
111.699	Apartamento n. 94	892.680,85
111.700	Apartamento n. 101	350.216,71
111.701	Apartamento n. 102	406.450,60
111.702	Apartamento n. 103	892.680,85
111.703	Apartamento n. 111	616.328,11
111.704	Apartamento n. 112	892.680,85
111.705	Apartamento n. 121	464.812,26
111.706	Apartamento n. 122	839.603,54
111.707	Apartamento n. 131	839.697,07
		<b>21.736.000,00</b>

2.11. A presente Garantia Real é constituída sem prejuízo de outras garantias a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descritas na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

### 3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Sem prejuízo do previsto na Escritura, onde as respectivas obrigações estão devidamente detalhadas, para efeitos do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, do artigo 1.362, incisos I, II e III, do Código Civil e o artigo 66-B da Lei nº 4.728, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

- a) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Nominal Unitário");
- b) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado anualmente monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo





Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), a partir da Data de Integralização dos CRI, que deverá ser considerada a mesma data para as Debêntures (“Data de Integralização”), conforme fórmula descrita na Escritura (respectivamente “Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”);

c) Remuneração: As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data de Integralização, correspondentes à taxa de **(i)** 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano para as Debêntures Primeira Série, e **(ii)** 15,00% (quinze inteiros por cento) ao ano para as Debêntures Segunda Série, ambas com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidente sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado não amortizado das Debêntures da respectiva Série desde a Data de Integralização, ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Escritura;

d) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos previstos na Escritura, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo IV à Escritura (cada uma delas uma “Data de Pagamento da Remuneração”);

e) Garantias: adicionalmente à Garantia Real prevista neste Contrato, as Debêntures contarão com **(i)** Alienação Fiduciária de Ações, **(ii)** Alienações Fiduciárias de Quotas; **(iii)** Alienações Fiduciárias de Imóveis, **(iv)** Promessa de Cessão Fiduciária, e **(v)** Fundo de Reserva (em conjunto as “Garantias”);

f) Quantidade de Debêntures Emitidas e Séries: Foram emitidas 90.150 (noventa mil, cento e cinquenta) Debêntures, totalizando R\$90.150.000,00 (noventa milhões e cento e cinquenta mil reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** 80.000 (oitenta mil) debêntures da primeira série; e **(ii)** 10.150 (dez mil, cento e cinquenta) debêntures da segunda série. Não será admitida a subscrição parcial das Debêntures;

g) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 01 de novembro de 2021 (“Data de Emissão”);

h) Local de pagamento: Os pagamentos devidos pela Devedora referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Escritura.

i) Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Fiduciária, especificamente para os fins previstos na Escritura, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a hipótese de negociação privada. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.;

j) Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Devedora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora;

k) Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, sem garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo na Alienação Fiduciária de Ações e na Fiança; e

l) Encargos moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária nos termos da Escritura ou a qualquer parte prevista na Escritura, os débitos em atraso ficarão sujeitos a **(i)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido, e **(ii)** juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

#### **4. APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA REAL E ABRANGÊNCIA**

4.1. A transferência da titularidade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante para a Fiduciária opera-se, nesta data, com a celebração deste Contrato e o seu registro no Oficial de Registro de Imóveis competente, com a consequente anotação do ônus nas matrículas dos Imóveis, nos termos da Cláusula 4.2 abaixo.

4.2. A Fiduciante se obriga a apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar desta data ou da data da celebração de eventuais aditivos ao presente Contrato, ressalvada a prorrogação do referido prazo, uma única vez pelo prazo

adicional de 30 (trinta) dias, desde que a Fiduciante comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, o presente Contrato ou seus eventuais aditivos devidamente registrados no competente Oficial de Registro de Imóveis, devendo encaminhar à Fiduciária cópia dos respectivos registros em até 2 (dois) Dias Úteis após sua obtenção.

4.2.1. 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.

4.3. 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 da Fiduciante.

4.4. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não o faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato, sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária. Nestes casos, a Devedora deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

4.5. Para os fins pactuados acima, a Fiduciante, desde já, outorga mandato irrevogável e irretroatável, na forma dos Artigos 683 e 684 do Código Civil, transferindo para a Fiduciária todos os poderes necessários para, somente após os prazos estipulados acima, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato.

4.6. A transferência da titularidade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária vigorará **(i)** até o efetivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou **(ii)** em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, até o recebimento do produto da excussão desta Garantia Real de forma definitiva e incontestável pela Fiduciária, sendo que tal execução dar-se-á de acordo com o previsto neste Contrato.

4.6.1. Caso ocorra o término da vigência desta Garantia Real pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Cláusula 4.6 acima, a Fiduciária deverá fornecer à Fiduciante os documentos e declarações necessários para extinguir a Garantia Real, cabendo à Fiduciante as providências de baixa dos registros perante as repartições e cartórios competentes, o que deverá ocorrer dentro do prazo

máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação da Fiduciante neste sentido, após a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

## **5. MORA E INADIMPLEMENTO**

5.1. Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, 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 critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia Real, com relação aos Imóveis (ou as Unidades, conforme o caso) objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada uma das Unidades, se for o caso, corresponde ao valor das Obrigações Garantidas, ou a todas elas, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei nº 9.514/97.

5.2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal, conforme referido acima, acrescido da Remuneração, atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

5.3. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante e da Devedora de liquidar tais obrigações, permanecendo a Fiduciante e a Devedora em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

5.4. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas 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 Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, 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, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos dos Imóveis da Fiduciante ou o funcionário da portaria dos Imóveis responsável pelo recebimento de

correspondências, caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei nº 9.514/97;

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 Cartório 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 dos Imóveis;

e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(i)** entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou **(ii)** entregando ao Oficial do Cartório 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 Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso “ii”, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório 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 Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

5.5. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

5.6. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

5.7. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.

5.8. Na hipótese de excussão da presente Garantia Real, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

## 6. DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

6.1. Uma vez consolidada a titularidade dos Imóveis (ou das Unidades, conforme o caso) em nome da Fiduciária, nos termos da Cláusula 5 acima, este deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos 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) no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item d) abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado **(a)** aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, **(b)** aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária, e **(c)** às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- c) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel (conforme definido na Cláusula 6.1. abaixo);
- d) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor do Imóvel, os Imóveis será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei nº 9.514/97, observado o previsto na Cláusula 6.2 deste Contrato;
- e) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A

Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

f) a Fiduciária, já como titular plena, transmitirá a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

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

a) “Valor do Imóvel” é o Valor Mínimo mencionado na Cláusula 7.1 abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;

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

b.1) valor das Obrigações Garantidas executadas, atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, 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, e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;

b.4) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor do Imóvel ou ao valor venal de referência utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão), vier a ser imitada na posse dos Imóveis; a desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

b.5) 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.6) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial;

b.7) 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.8) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e

b.9) 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.

6.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos c) e d) da Cláusula 6.1. acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos b.3) e b.4) da Cláusula 6.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e

b) caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor do Imóvel ou da respectiva Unidade, conforme o caso, tal como previsto no Anexo I deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena dos Imóveis em nome da Fiduciária. Não obstante, a Fiduciante e a Devedora continuarão obrigadas a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476.

6.4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no inciso a) da Cláusula 6.3 deste Contrato.

6.4.1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais.

6.4.2. Na hipótese do inciso a) da Cláusula 6.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

6.5. Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seuscessionários 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, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula dos Imóveis, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato

6.6. 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 Devedora 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 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, e a cobrança, concomitantemente, da Devedora, dos valores devidos nos termos da Escritura.

## **7. DO VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

7.1. As Partes atribuem aos Imóveis **(i)** o valor constante do Anexo I ao presente Contrato (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou **(ii)** o valor do Imóvel utilizado pelo órgão

competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (“Valor Mínimo”). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pelo IGPM, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

7.2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o Valor Mínimo, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias. Os custos de eventual reavaliação do Valor Mínimo serão considerados como Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) e será arcada pelo Patrimônio Separado, observada a ordem de utilização dos recursos prevista no Termo de Securitização.

7.3. O valor mencionado na Cláusula 7.1 acima será aquele levado em consideração pelo Agente Fiduciário para emitir seu relatório de verificação anual, especialmente no tocante à suficiência de garantia, em consonância ao disposto na Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”).

## **8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, obriga-se, perante a Fiduciária, a:

- (a) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas aos Imóveis, 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;
- (b) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações condominiais, relativas aos Imóveis, conforme aplicável;
- (c) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita;
- (d) assinar, anotar e prontamente entregar, ou enviar melhores esforços para fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, arcando com os respectivos custos e despesas, todos os contratos, atas e demais documentos, necessários à constituição e formalização da presente Alienação Fiduciária, e tomar todas as medidas razoáveis que venham a ser solicitadas por escrito pela Fiduciária que sejam necessárias à salvaguarda de seus direitos, interesses e prerrogativas

previstos neste Contrato;

(e) manter a presente Garantia Real existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

(f) manter as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(g) exceto pela presente Garantia Real, não alienar, ceder ou gravar com ônus ou gravame, de qualquer natureza, os Imóveis, até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária;

(h) após 30 (trinta) dias a contar da realização do retrofit, e consequente entrega da unidade prometida à sociedade João Jorge Figueiredo Empreendimentos e Participações Ltda., baixar o registro da hipoteca que recai sobre o Imóvel;

(i) dar cumprimento a todas as instruções razoavelmente solicitadas pela Fiduciária e que sejam necessárias ao cumprimento do presente instrumento, especialmente quando da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;

(j) prestar à Fiduciária, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 02 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Alienação Fiduciária aqui constituída;

(k) informar no prazo de 02 (dois) 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 Real;

(l) tempestivamente defender-se de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis ou a presente Alienação Fiduciária;

(m) informar à Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da data em que tomar ciência, a ocorrência de qualquer evento que torne as declarações prestadas nos termos deste Contrato inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas;

(n) exceto conforme previsto neste instrumento e na Escritura, não prometer, vender, ceder, transferir a titularidade, ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Imóveis, enquanto estiver sujeito ao presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;

(o) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que possa resultar **(i)** redução da garantia ora constituída, e/ou **(ii)** na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Imóveis, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência da titularidade, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Imóveis, ou prejudique, impeça, modifique, restrinja ou desconsidere qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato; e

(p) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

## 9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte, conforme aplicável, que:

(i) é sociedade regularmente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) 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;

(iii) envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;

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

(v) 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 qualquer outro consentimento, ação ou autorização de

qualquer natureza; **(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;

(vi) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;

(vii) 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;

(viii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(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; e

(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.

9.2. Sem prejuízo das declarações e garantias prestadas acima, a Fiduciante faz nesta data as seguintes declarações, que deverão permanecer em vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas:

(i) é e será a legítima detentora dos Imóveis, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade e autenticidade da Alienação Fiduciária destas nos termos deste Contrato;

(ii) exceto pela hipoteca descrita no Anexo I, os Imóveis encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, encargos, direitos de garantia, opções, direito de preferência, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro, excetuada apenas esta Garantia Real, podendo ser alienado fiduciariamente à Fiduciária ou vendido, judicial

ou extrajudicialmente, não havendo em quaisquer documentos dos quais a Fiduciante ou a Devedora sejam parte, qualquer disposição que impeça esta Garantia Real e a sua eventual excussão de acordo com os termos ora previstos;

(iii) a presente Alienação Fiduciária não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;

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

(v) a celebração, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato **(a)** não violam qualquer disposição contida nos documentos societários das Sociedades e da Fiduciante, conforme o caso, **(b)** não violam qualquer contrato, acordo, lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada, e **(c)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza que já não tenha sido obtida;

(vi) 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 ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;

(viii) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante são corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante;

(ix) a constituição da presente Garantia Real não gera o vencimento antecipado de quaisquer dívidas contraídas pela Fiduciante perante terceiros;

(x) a celebração do presente Contrato e assunção das obrigações dele decorrentes **(a)** não infringem os documentos constitutivos da Fiduciante; **(b)** não infringem

qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; **(c)** não resultarão em **(i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; ou **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante, exceto pela presente Alienação Fiduciária; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos estejam sujeitos; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos;

(xi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente aos Imóveis;

(xii) não pesam sobre os Imóveis quaisquer pendências 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;

(xiii) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento.

9.3. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Imóveis não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

9.4. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra danos diretos (excluídos lucros cessantes e danos indiretos e 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 não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

## **10. EXTINÇÃO DA GARANTIA REAL**

10.1. A Garantia Real será extinta pela extinção das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura, e/ou pela venda dos Imóveis, nos termos da 2.10 acima, o que ocorrer primeiro, ou nas demais hipóteses previstas na legislação aplicável (“Extinção da Garantia”).

10.2. Para que a Extinção da Garantia produza efeitos, a Fiduciante deverá proceder à averbação do cancelamento do registro no competente Oficial de Registro de Imóveis obrigando-se a Fiduciária a celebrar, assinar ou fornecer quaisquer instrumentos que se façam necessários para a finalidade, os quais deverão ser celebrados, assinados ou fornecidos à Fiduciante, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias do recebimento de notificação nesse sentido.

10.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente dos Imóveis (ou das Unidades, conforme o caso) no âmbito do presente Contrato.

## **11. DESPESAS**

11.1. A Devedora responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, nos termos previstos na Escritura.

11.2. Caso a Fiduciária venha a pagar alguma das despesas previstas na Cláusula 11.1 acima, a Devedora e/ou a Fiduciante deverão reembolsá-lo em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da Fiduciária, acompanhada da devida comprovação do gasto incorrido.

## **12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes 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:

Para a Fiduciante:

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque

CEP 01.221-000, São Paulo/SP

At.: Guil Blanche

Telefone: (11) 98474-4906

E-mail: [guil@plantainc.com.br](mailto:guil@plantainc.com.br)

Para a Fiduciária:

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções  
CEP 04571-925 – São Paulo, SP  
At.: Mônica Miuki Fujii  
Telefone.: 11 5504-1980  
Correio eletrônico: [estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br)

Para a Devedora:

**PLANTAS VILA BUARQUE S.A.**

Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque  
CEP 01221-000 – São Paulo, SP  
At.: Sr. Guil Blanche  
Telefone: +11 97125 5236  
E-mail: [guil@plantainc.com](mailto:guil@plantainc.com)

12.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) 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.

12.2. 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.

12.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusula, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.4. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Fiduciária em razão de qualquer inadimplemento da Fiduciante prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Fiduciante neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.5. Securitização: As Partes declaram que este Contrato 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 neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

12.6. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, considera-se dia útil **(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 (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).

12.7. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

12.8. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações, conforme a Cláusula 0 deste Contrato, for:

(i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou

(ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

12.9. Lei Aplicável: Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.10. Irrevogabilidade: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.11. Independência das Disposições: 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 a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.



12.12. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Escritura de Emissão, prevalecerá o disposto na Escritura de Emissão.

12.13. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

12.14. 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.

12.15. LGPD: Nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais-LGPD), as Partes, e seus representantes legais, desde já autorizam-se mútua e expressamente o tratamento de dados pessoais fornecidos por qualquer delas no âmbito do presente Contrato, assim como autorizam as demais Partes a fornecer seus dados à terceiros, sejam pessoas físicas, jurídicas, órgãos públicos ou privados, desde que legalmente necessário para cumprimento das cláusulas e condições deste Contrato.

12.16. Assinatura Digital: 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.

12.16.1. 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.

12.16.2. 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.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento digitalmente, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, [=].

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

*(As assinaturas seguem na próxima página.)*



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado em [=].)

---

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

Por: Guil Blanche

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 010.020.971-85

Por: Marcos Emanuel Zucker

Cargo: Diretor Vice-Presidente

CPF: 288.756.658-00

---

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Fiduciária*

Por: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00

---

**PLANTAS VILA BUARQUE S.A.**

*Devedora*

Por: Guil Blanche

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 010.020.971-85

Por: Marcos Emanuel Zucker

Cargo: Diretor Vice-Presidente

CPF: 288.756.658-00

Testemunhas:

---

Nome: Daniele Marques Nunes

RG: 481.160 OAB/SP

CPF/MF: 007.794.500-00

---

Nome: Tiffani de Oliveira Josué

RG: 50.621.675-5 SSP/SP

CPF/MF: 456.300.958-03



**ANEXO I**

**AO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS”, CELEBRADO EM 20 DE JUNHO DE 2023.**

***Descrição dos Imóveis/Unidades***

**Cartório de Registro de Imóveis:** 5º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo – SP.

**Logradouro:** Rua Rego Freitas nº448 e 454 - São Paulo, SP

**Proprietário:** Baobá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 38.448.498/0001-22)

**Título Aquisitivo:** A propriedade do Imóvel foi adquirida por meio da escritura, celebrada em 06 de outubro de 2020, larada pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 5.814, folhas n. 357/364, conforme R.07 da Matrícula 105.469, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo – SP.

**Ônus e Constrições:** Hipoteca em favor da João Jorge Figueiredo Empreendimentos e Participações LTDA., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Augusta, nº 2883, conjunto 71, Cerqueira Cesar, CEP 01.413-100, nos termos da escritura, celebrada em 06 de outubro de 2020, larada pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 5.814, folhas n. 357/364, conforme R.08 da Matrícula 105.469, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo – SP. Alienação fiduciária em favor da **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, 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 CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária datado de 25 de fevereiro de 2022, conforme R.09 da Matrícula 105.469, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo – SP



**UNIDADES A SEREM ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE:**

Matriculas	Imóvel/Unidades	Área-Total (m2)	Coefficiente-de-proporcionalidade-no-empreendimento	Valor-do-Imóvel-para-fins-de-primeiro-leilão-(R\$)	Valor-da-Obrigaçã-Garantida-(R\$)	%-da-Obrigaçã-Garantida	Vr.-Venda-Mínima
111.657R	Apartamento n. 11R	117,491R	0,020485R	741.170,13R	499.070,85R	0,62%R	478.981,80
111.658R	Apartamento n. 12R	86,217R	0,018516R	669.929,51R	451.100,61R	0,56%R	432.942,49
111.659R	Apartamento n. 13R	43,272R	0,00905R	327.439,08R	220.482,85R	0,28%R	211.607,78
111.660R	Apartamento n. 14R	227,144R	0,042073R	1.522.248,02R	1.025.013,82R	1,28%R	983.754,03
111.661R	Apartamento n. 21R	82,312R	0,017677R	639.573,56R	430.660,26R	0,54%R	413.324,93
111.662R	Apartamento n. 22R	86,217R	0,018516R	669.929,51R	451.100,61R	0,56%R	432.942,49
111.663R	Apartamento n. 23R	43,272R	0,00905R	327.439,08R	220.482,85R	0,28%R	211.607,78
111.664R	Apartamento n. 24R	83,203R	0,01764R	638.234,86R	429.758,84R	0,54%R	412.459,80
111.665R	Apartamento n. 25R	67,974R	0,014598R	528.171,91R	355.647,37R	0,44%R	341.331,53
111.666R	Apartamento n. 31R	82,312R	0,017677R	639.573,56R	430.660,26R	0,54%R	413.324,93
111.667R	Apartamento n. 32R	86,217R	0,018516R	669.929,51R	451.100,61R	0,56%R	432.942,49
111.668R	Apartamento n. 33R	43,272R	0,00905R	327.439,08R	220.482,85R	0,28%R	211.607,78
111.669R	Apartamento n. 34R	83,203R	0,01764R	638.234,86R	429.758,84R	0,54%R	412.459,80
111.670R	Apartamento n. 35R	67,974R	0,014598R	528.171,91R	355.647,37R	0,44%R	341.331,53
111.671R	Apartamento n. 41R	82,312R	0,017677R	639.573,56R	430.660,26R	0,54%R	413.324,93
111.672R	Apartamento n. 42R	86,217R	0,018516R	669.929,51R	451.100,61R	0,56%R	432.942,49
111.673R	Apartamento n. 43R	43,272R	0,00905R	327.439,08R	220.482,85R	0,28%R	211.607,78
111.674R	Apartamento n. 44R	83,203R	0,01764R	638.234,86R	429.758,84R	0,54%R	412.459,80
111.675R	Apartamento n. 45R	67,974R	0,014598R	528.171,91R	355.647,37R	0,44%R	341.331,53
111.676R	Apartamento n. 51R	82,312R	0,017677R	639.573,56R	430.660,26R	0,54%R	413.324,93
111.677R	Apartamento n. 52R	86,217R	0,018516R	669.929,51R	451.100,61R	0,56%R	432.942,49
111.678R	Apartamento n. 53R	43,272R	0,00905R	327.439,08R	220.482,85R	0,28%R	211.607,78
111.679R	Apartamento n. 54R	83,203R	0,01764R	638.234,86R	429.758,84R	0,54%R	412.459,80
111.680R	Apartamento n. 55R	67,974R	0,014598R	528.171,91R	355.647,37R	0,44%R	341.331,53
111.681R	Apartamento n. 61R	83,312R	0,017677R	639.573,56R	430.660,26R	0,54%R	413.324,93
111.682R	Apartamento n. 62R	86,217R	0,018516R	669.929,51R	451.100,61R	0,56%R	432.942,49
111.683R	Apartamento n. 63R	43,272R	0,00905R	327.439,08R	220.482,85R	0,28%R	211.607,78
111.684R	Apartamento n. 64R	83,203R	0,01764R	638.234,86R	429.758,84R	0,54%R	412.459,80
111.685R	Apartamento n. 65R	67,974R	0,014598R	528.171,91R	355.647,37R	0,44%R	341.331,53
111.686R	Apartamento n. 71R	82,312R	0,017677R	639.573,56R	430.660,26R	0,54%R	413.324,93
111.687R	Apartamento n. 72R	86,217R	0,018516R	669.929,51R	451.100,61R	0,56%R	432.942,49
111.688R	Apartamento n. 73R	43,272R	0,00905R	327.439,08R	220.482,85R	0,28%R	211.607,78
111.689R	Apartamento n. 74R	83,203R	0,01764R	638.234,86R	429.758,84R	0,54%R	412.459,80
111.690R	Apartamento n. 75R	67,974R	0,014598R	528.171,91R	355.647,37R	0,44%R	341.331,53
111.691R	Apartamento n. 81R	82,312R	0,017677R	639.573,56R	430.660,26R	0,54%R	413.324,93
111.692R	Apartamento n. 82R	65,035R	0,012609R	456.207,67R	307.189,87R	0,38%R	294.824,58
111.693R	Apartamento n. 83R	59,676R	0,011223R	406.060,65R	273.423,10R	0,34%R	262.417,02
111.694R	Apartamento n. 84R	83,255R	0,017649R	638.560,49R	429.978,11R	0,54%R	412.670,24
111.695R	Apartamento n. 85R	67,974R	0,014598R	528.171,91R	355.647,37R	0,44%R	341.331,53
111.696R	Apartamento n. 91R	82,312R	0,017677R	639.573,56R	430.660,26R	0,54%R	413.324,93
111.697R	Apartamento n. 92R	52,516R	0,010044R	363.403,11R	244.699,42R	0,31%R	234.849,56
111.698R	Apartamento n. 93R	44,742R	0,008161R	295.274,07R	198.824,37R	0,25%R	190.821,11
111.699R	Apartamento n. 94R	189,201R	0,038178R	1.381.322,58R	930.120,92R	1,16%R	892.680,85
111.700R	Apartamento n. 101R	69,741R	0,014978R	541.920,73R	364.905,21R	0,46%R	350.216,71
111.701R	Apartamento n. 102R	95,514R	0,017383R	628.936,31R	423.497,62R	0,53%R	406.450,60
111.702R	Apartamento n. 103R	189,201R	0,038178R	1.381.322,58R	930.120,92R	1,16%R	892.680,85
111.703R	Apartamento n. 111R	137,311R	0,026359R	953.697,99R	642.177,62R	0,80%R	616.328,11
111.704R	Apartamento n. 112R	189,201R	0,038178R	1.381.322,58R	930.120,92R	1,16%R	892.680,85
111.705R	Apartamento n. 121R	108,8R	0,019879R	719.244,37R	484.307,03R	0,61%R	464.812,26
111.706R	Apartamento n. 122R	178,631R	0,035908R	1.299.191,45R	874.817,49R	1,09%R	839.603,54
111.707R	Apartamento n. 131R	178,63R	0,035912R	1.299.336,18R	874.914,94R	1,09%R	839.697,07
R	Q	Q	<b>TotalR</b>	<b>33.634.000,00R</b>	<b>22.647.633,16R</b>	<b>28,31%R</b>	<b>21.736.000,00</b>





**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

## ANEXO II

### AO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS”, CELEBRADO EM 20 DE JUNHO DE 2023.

#### *Certidões da Fiduciante*

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



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

#### **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: BAOPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**  
**CNPJ: 38.448.498/0001-22**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' e 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 16:34:27 do dia 26/05/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 22/11/2023.

Código de controle da certidão: **32FE.4416.46F9.BA3E**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST

Página 1 de 1



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: BAOPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (MATRIZ E FILIAIS)  
CNPJ: 38.448.498/0001-22  
Certidão n°: 25970317/2023  
Expedição: 09/06/2023, às 12:09:39  
Validade: 06/12/2023 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **BAOPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o n° **38.448.498/0001-22**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho. No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais. A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>). Certidão emitida gratuitamente.

**INFORMAÇÃO IMPORTANTE**

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

