

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF Nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 17ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 14 DE DEZEMBRO DE 2023.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 14 de dezembro de 2023, às 11:00 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 da 17ª Emissão da 1ª Série dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 12.17 do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização”*, celebrado em 01 de novembro de 2022, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

3. PRESENÇA: Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; e da (iv) **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL VERNAZZA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.999.596/0001-05, na qualidade de Devedora da Emissão.

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

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

(i) decretar ou não, o vencimento antecipado não automático da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de enviar o relatório

de destinação de recursos, referente ao mês de outubro de 2023, conforme estabelecido na cláusula 1.3.1 da CCB, sendo certo que caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado da CCB, aprovar a concessão de prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da presente assembleia, para que a Devedora envie o relatório de destinação de recursos referente ao mês de outubro de 2023;

(ii) decretar ou não, o vencimento antecipado não automático da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de envio à Emissora da declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, sendo certo que caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado da CCB, aprovar a concessão de prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da presente assembleia, para que a Devedora envie a declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 9.7 da CCB;

(iii) decretar ou não, o vencimento antecipado não automático da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de envio à Emissora de um laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula 2.4.1 da Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado da CCB, aprovar a concessão de prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da presente assembleia, para que a Devedora envie o laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula supramencionada;

(iv) aprovar ou não, a alteração no procedimento de liberação de unidade alienada fiduciariamente, nos termos da cláusula 2.9. da Alienação Fiduciária de Imóvel, passando a referida cláusula constar com a seguinte redação:

“2.9. Na hipótese de a Fiduciante realizar a venda à vista ou viabilizar o financiamento aos Adquirentes dos Imóveis descritos no Anexo II, a Fiduciante deverá enviar à Fiduciária, para análise prévia deste: (i) cópia do Contrato de Compra e Venda e/ou do Contrato Imobiliário referente ao Imóvel vendido; (ii) carta solicitando a liberação do gravame, na qual deverá conter a identificação da unidade/fração ideal a ser liberada e seu valor de venda, que nunca poderá ser inferior a 90% (noventa por cento) do “Valor do Imóvel para fins do 1º leilão” indicado para a respectiva unidade/fração ideal no “Estudo de Viabilidade Técnico”, emitido em 29 de setembro de 2022 pelo Agente de Medição (“Solicitação de Liberação Parcial”); (iii) cópia do documento fornecido pela Instituição Financeira, informando a pré-aprovação do Adquirente para realização de financeiro bancário; e (iv) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia da Unidade objeto da liberação devidamente assinado

pelas Partes, sendo certo que, o Termo de Liberação de Unidade somente será emitido em prazo não superior a 30 (trinta) dias, após a análise dos documentos enviados e aprovados pela Fiduciária.”

(v) caso aprovado o item (iv) acima, aprovar a inclusão das cláusulas 2.9.1, 2.9.2, e 2.9.3, na Alienação Fiduciária de Imóvel, as quais passarão a contar com as seguintes redações:

“2.9.1. Verificado o envio dos documentos mencionados na cláusula 2.9 acima, em termos satisfatórios à critério exclusivo da Fiduciária, o Termo de Liberação de Unidade será devidamente elaborado, sendo certo que, todo e qualquer custo oriundo da liberação da unidade em garantia, ficará a cargo da Fiduciante.”

“2.9.2. Emitido o devido Termo de Liberação de Unidade, a Fiduciante deverá realizar o repasse integral dos valores oriundos da venda da unidade no prazo de 1 (um) dia útil, contados do recebimento do valor do financiamento pela Fiduciante, para a Conta Arrecadadora, sob pena de aplicação de multa de 2% (dois) por cento, do valor do imóvel.”

“2.9.3. Caso o recebimento do valor do financiamento não seja transferido para a Conta Arrecadadora em até 60 (sessenta dias) dias corridos contados da data de liberação, a Fiduciante deverá no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados do encerramento do prazo supramencionado, realizar a recomposição da garantia, sob pena de incidir em uma hipótese de Vencimento Antecipado da operação, que deverá ser deliberada em sede de Assembleia Especial de Investidores.”

(vi) aprovar ou não, que caso a Devedora não realize a recomposição da garantia, nos termos da cláusula 2.9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Securitizadora providencie a recomposição da garantia, promovendo o registro do Contrato de Alienação Fiduciária no cartório de Registro de Imóveis competente, sendo devido a Securitizadora uma remuneração adicional no importe de R\$ 900,00 (novecentos) reais, por contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel confeccionado, referente a uma hora e meia de hora-homem, nos termos da cláusula 13.1 do Termo de Securitização, sendo certo que o pagamento das horas adicionais será realizado às expensas do Patrimônio Separado, consignando desde já, a possibilidade de utilização de eventual recurso excedente no Fundo de Reserva para fins do pagamento mencionado neste item;

(vii) aprovar ou não, a utilização do valor excedente do Fundo de Obras apurado em R\$ 314.984,16 (trezentos e quatorze mil, novecentos e oitenta e quatro reais e dezesseis centavos), para composição adicional do Fundo de Despesas;

(viii) autorizar ou não, a Emissora a proceder com o previsto nas deliberações aqui tomadas a partir da data de assinatura da presente assembleia, independente da assinatura do aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel, que deverá ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da presente assembleia;

(ix) examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, nos termos do Art. 25., I, da Resolução CVM nº 60, relativas ao exercício social encerrado em **30 de setembro de 2023**; e

(x) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, se aprovados, conforme aplicável para refletir o deliberado na presente ata de assembleia.

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, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, aprovaram a não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de enviar o relatório de destinação de recursos, referente ao mês de outubro de 2023, conforme estabelecido na cláusula 1.3.1 da CCB, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da presente assembleia, para que a Devedora envie o relatório de destinação de recursos referente ao mês de outubro 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, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, aprovaram a não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de envio à Emissora da declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da presente

assembleia, para que a Devedora envie a declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 9.7 da CCB;

(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, aprovaram a não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de envio à Emissora de um laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula 2.4.1 da Alienação Fiduciária de Imóvel, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da presente assembleia, para que a Devedora envie o laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula supramencionada;

(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 alteração no procedimento de liberação de unidade alienada fiduciariamente, nos termos da cláusula 2.9. da Alienação Fiduciária de Imóvel, passando a referida cláusula constar com a redação proposta no item (iv) da Ordem do Dia acima;

(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 inclusão das cláusulas 2.9.1, 2.9.2, e 2.9.3, na Alienação Fiduciária de Imóvel, as quais passarão a constar com a redação proposta no item (v) da Ordem do Dia acima;

(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, que caso a Devedora não realize a recomposição da garantia, nos termos da cláusula 2.9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Securitizadora providencie a recomposição da garantia, promovendo o registro do Contrato de Alienação Fiduciária no cartório de Registro de Imóveis competente, sendo devido a Securitizadora uma remuneração adicional no importe de R\$ 900,00 (novecentos) reais, por contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel confeccionado, referente a uma hora e meia de hora-homem, nos termos da cláusula 13.1 do Termo de Securitização, sendo certo que o pagamento das horas adicionais será realizado às expensas do Patrimônio Separado, consignando desde já, a possibilidade de utilização de eventual recurso excedente no Fundo de Reserva para fins do pagamento mencionado neste item;

(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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (vii) da Ordem do Dia, a utilização do valor excedente do Fundo de Obras apurado em R\$ 314.984,16 (trezentos e quatorze mil, novecentos e oitenta e quatro reais e dezesseis centavos), para composição adicional do Fundo de Despesas;

(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, autorizaram sem ressalvas, nos termos do item (viii) da Ordem do Dia, a Emissora a proceder com o previsto nas deliberações aqui tomadas a partir da data de assinatura da presente assembleia, independente da assinatura do aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel, que deverá ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da presente assembleia;

(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, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, nos termos do Art. 25., I, da Resolução CVM nº 60, relativas ao exercício social encerrado em **30 de setembro de 2023**; e

(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, que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, conforme aplicável para refletir o deliberado na presente ata de assembleia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenidos e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais

partes da operação, bem como entre partes relacionadas, artigo 32 da Resolução CVM nº 60, 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, 14 de dezembro 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 da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 14 de dezembro de 2023.)

Mesa:

Daniele Marques Nunes

Presidente

Bárbara Fender Faustinoni

Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Procuradora

CPF/MF nº: 007.794.500-00

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

Agente Fiduciário

Nome: Luís Eduardo Ferreira Rodrigues

Cargo: Procurador

CPF/MF nº: 133.349.427-08

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL VERNAZZA SPE LTDA.

Devedora

Nome: Fabio Gomes da Costa Nogueira

Cargo: Administrador

CPF/MF nº: 044.398.155-88

Nome: Fabricio Gomes Nogueira

Cargo: Administrador

CPF/MF nº: 017.565.055-19



(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 14 de dezembro de 2023.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****