

**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 DA 1ª SÉRIE DA 89ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 27 DE JUNHO 2025.**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 27 de junho de 2025, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 1ª Série da 89ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.19 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 89ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 19 de dezembro de 2024, 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/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora.
- 4. MESA:** Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretária: Bárbara Fender Faustiloni.
- 5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:
  - (i)** Decretar ou não, o Vencimento Antecipado das CCBs (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 13.2 letra (j) das CCBs, em razão do descumprimento nos termos da cláusula 4.4.1 dos Contratos de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, devido ao não envio dos Contratos Imobiliários (e de todos os contratos de financiamento obtido com instituição financeira (“Contratos de Financiamento”) celebrados, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao mês de sua celebração. Sendo certo que, caso seja deliberado pela não decretação do Vencimento Antecipado das CCBs e conseqüentemente dos CRI, aprovar a **concessão de prazo suplementar de até 30 (trinta) dias**



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

**corridos a contar da presente assembleia**, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;

(ii) Deliberar sobre a ampliação do escopo de trabalho anteriormente contratado e da remuneração mensal do Agente de Monitoramento, **exclusivamente para o empreendimento Capote**, nos termos da proposta constante no Anexo II à presente ata, com a consequente formalização do 1º Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços a ser celebrado nesta data entre a Securitizadora, na qualidade de Contratante, o Agente de Monitoramento na qualidade de Contratado e as Devedoras na qualidade de Intervenientes Anuentes. Consignando que os pagamentos devidos ao Agente de Monitoramento, serão realizados às expensas do Fundo de Despesas 1 da Emissão, desde que haja recursos disponíveis alocados no Fundo de Despesas 1, e em caso de insuficiência de recursos a Devedora Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.722.530/0001-93 (“Devedora 1”) deverá realizar o aporte no montante devido, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora neste sentido; e

(iii) Caso aprovado o item (ii) acima, deliberar a alteração das cláusulas 4.1. e 4.3. do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Capote, de modo a incluir que a administração ordinária dos Recebíveis do empreendimento Capote será exercida pelo Agente de Monitoramento, e incluir a possibilidade de o envio da Notificação aos Adquirentes ser realizada através de boleto bancário, de modo que as novas redações passarão a constar da seguinte forma:

*“4.1. **Administração dos Recebíveis:** As atividades relacionadas à administração ordinária dos Recebíveis serão exercidas pelo Agente de Monitoramento, qualificado na Cláusula 4.2 abaixo, , ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Recebíveis, assim como a gestão e cobrança escritural dos Recebíveis, conforme escopo contratado no “1º Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços”, firmado com o Agente de Monitoramento, devendo enviar aos Adquirentes boletos bancários, registrados na instituição bancária, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data de vencimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Tais boletos devem indicar expressamente a Cessão dos Créditos realizada para a Securitizadora, além de indicar a Conta Arrecadadora 1, para o recebimento dos créditos decorrentes do Empreendimento Alvo Capote, e o relacionamento e atendimento dos Adquirentes. Consignando que o operacional previsto nesta cláusula poderá ser alterado, mediante realização de assembleia pelos Titulares dos CRI.”*

(...)

*“4.3. **Notificação aos Adquirentes:** Notificação aos Adquirentes: Para os fins do artigo 290 do Código Civil, a Fiduciante e/ou o Agente de Monitoramento, conforme aplicável, se obrigam a comunicar aos Adquirentes das Unidades vinculadas a presente Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária Recebíveis: (i) por meio de notificação, conforme modelo previsto no ANEXO III ao presente instrumento (“Notificações”); (ii) por meio de cláusula a ser inserida nos Contratos Imobiliários, informando que os Recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do modelo previsto no Anexo IV ao presente instrumento; ou (iii) por meio*





**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

*da inclusão de tarja no próprio boleto de cobrança, com a seguinte redação: “Crédito Cedido Fiduciariamente à Companhia Província de Securitização (CNPJ nº 04.200.649/0001-07)”.*

(iv) Ratificar a autorização anteriormente concedida à Securitizadora através de e-mail eletrônico enviado no dia 24 de junho de 2025, para que esta: **(a)** utilizasse os recursos excedentes oriundos da CCB 2 (conforme definido no Termo de Securitização), apurados em junho de 2025, no valor de R\$ 212.468,85 (duzentos e doze mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta e cinco centavos) para complementação dos valores necessários para efetivação do pagamento da CCB 1 referente a junho de 2025, observando a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização; e **(b)** após o operacional previsto no item (a) retromencionado, a Securitizadora retivesse na Conta Centralizadora o sobejo dos recursos excedentes oriundos da CCB 2, até que Relatório de Monitoramento data base de junho de 2025, seja recepcionado com a consequente apuração da origem dos Recebíveis (conforme definido no Termo de Securitização) para que posteriormente os Recebíveis sejam direcionados, conforme previsto nos Documentos da Operação.

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

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs. e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 13.2 letra (j) das CCBs, em razão do descumprimento nos termos da cláusula 4.4.1 dos Contratos de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, devido ao não envio dos Contratos Imobiliários e dos Contratos de Financiamento celebrados, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao mês de sua celebração, e, aprovaram a **concessão de prazo suplementar de até 30 (trinta) dias corridos a contar da presente assembleia**, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;

(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 ampliação do escopo de trabalho anteriormente contratado e da remuneração mensal do Agente de Monitoramento, **exclusivamente para o empreendimento Capote**, nos termos da proposta constante no Anexo II à presente ata, com a consequente formalização do 1º Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços a ser celebrado nesta data entre a Securitizadora, na qualidade de Contratante, o Agente de Monitoramento na qualidade de Contratado e as Devedoras na qualidade de Intervenientes Anuentes. Consignando que os pagamentos devidos ao Agente de Monitoramento, serão realizados às expensas do Fundo de Despesas 1 da Emissão, desde que haja recursos disponíveis alocados no Fundo de Despesas 1, e em caso de insuficiência de recursos a Devedora 1, deverá realizar o aporte no montante devido, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora neste sentido;



**(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 alteração das cláusulas 4.1. e 4.3. do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Capote, de modo a incluir que a administração ordinária dos Recebíveis do empreendimento Capote será exercida pelo Agente de Monitoramento, e incluir a possibilidade de o envio da Notificação aos Adquirentes ser realizada através de boleto bancário, de modo que as novas redações passarão a constar conforme previsto no item (iii) da Ordem do Dia acima; e

**(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, ratificaram sem ressalvas, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia, a autorização anteriormente concedida à Securitizadora através de e-mail eletrônico enviado no dia 24 de junho de 2025, para que esta: **(a)** utilizasse os recursos excedentes oriundos da CCB 2 (conforme definido no Termo de Securitização), apurados em junho de 2025, no valor de R\$ 212.468,85 (duzentos e doze mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta e cinco centavos) para complementação dos valores necessários para efetivação do pagamento da CCB1 referente a junho de 2025, observando a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização; e **(b)** após o operacional previsto no item (a) retromencionado a Securitizadora retivesse na Conta Centralizadora, o sobejo dos recursos excedentes oriundos da CCB 2, até que Relatório de Monitoramento data base de junho de 2025, seja recepcionado com a consequente apuração da origem dos Recebíveis (conforme definido no Termo de Securitização) para que posteriormente, os Recebíveis sejam direcionados, conforme previsto nos Documentos da Operação.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários à viabilização da presente deliberação, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.

## **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 indenados 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, conforme



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

7.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.4. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

7.5. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.6. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

**8. ENCERRAMENTO:** oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 27 de junho de 2025.

*(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 1ª Série da 89ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 27 de junho de 2025.)

---

**Daniele Marques Nunes**

Presidente

---

**Bárbara Fender Faustini**

Secretária

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF/MF: 007.794.500-00

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

Nome: Luís Eduardo Ferreira Rodrigues

Cargo: Procurador

CPF/MF: 133.349.427-08





**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

*(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis da 1ª Série da 89ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 27 de junho 2025.)*

**LISTA DE PRESENÇA**

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





**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis da 1ª Série da 89ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 27 de junho 2025.)

## **PROPOSTA MONITORI EMPREENDIMENTO CAPOTE**

### **PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

À Província  
A/C.: Monitoramento  
E-mail: [monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br)  
Data: 25/06/2025  
Proposta: MR202504101

Prezados,

Apresentamos proposta para prestação do serviço de **Auditoria Inicial de Contratos e Gestão de Recebíveis**.

#### **1. PROJETOS A SEREM MONITORADOS**

- Empreendimento Quartier Capote.

#### **2. ESCOPO DO TRABALHO**

##### **2.1. Auditoria de Contratos**

- Identificação do vendedor e comprador;
- Data da venda;
- Valor da venda;
- Índices de correção pré e pós chaves;
- Defasagem de aplicação dos índices;
- Juros, multa e mora;
- Identificação de cláusula que permita cessão dos recebíveis / alienação fiduciária;
- Verificação se fluxo financeiro cadastrado em sistema está de acordo com fluxo contratual;
- Assinaturas das partes.

##### **2.2. Gestão de Recebíveis**

- Parametrização e implantação da base de recebíveis no sistema de gestão;
- Cadastro de contratos, aditivos e distratos;
- Atualização cadastral;
- Envio de boletos;
- Geração do arquivo remessa para o banco cobrador;
- Recepção do arquivo retorno contendo os pagamentos efetivados na conta cobrança vinculada a operação;
- Conciliação dos pagamentos;





- Atendimento a cliente para dúvidas relacionadas ao financeiro.

### **3. RELATÓRIOS A SEREM APRESENTADOS**

#### **3.1. Dados Gerais do Projeto**

- Apresentação dos principais dados do projeto;
- Apresentação dos dados da operação de crédito.

#### **3.2. Posição de Comercialização**

- Espelho de vendas do empreendimento;
- Movimentação das unidades no período analisado.

#### **3.3. Carteira de Recebíveis**

- Análise da carteira e acompanhamento dos valores pagos, contratos em dia e índices de inadimplência;
- Análise dos distratos ocorridos, situação atual da carteira de recebíveis e classificação com risco futuro de distratos.

#### **3.4. Estoque**

- Levantamento das unidades em estoque;
- Preço médio de venda por tipologia, e forma de pagamento;
- Estimativa do valor do estoque baseado no histórico de vendas do próprio empreendimento;

#### **3.5. Índices Financeiros**

- Cálculo dos índices financeiros da operação;

#### **3.6. Pontos de Atenção**

- Com base na análise dos dados do projeto, iremos apresentar eventuais inconsistências existentes e riscos à garantia da operação.

### **4. INVESTIMENTO E CONDIÇÕES**

Os valores abaixo serão reajustados anualmente pelo IPCA, tendo como base a data de aceite desta proposta ou da assinatura do Contrato.

#### **4.1. Auditoria de Contratos**

- Valor: ██████████ por contrato analisado.
  - Frequência: Única
- Forma de pagamento: no ato do aceite desta proposta.

#### **4.2. Gestão de Recebíveis**



**monitori**  
monitoramento imobiliário

- Valor [REDACTED] por empreendimento;
  - Frequência: Mensal;
- Forma de pagamento: Todo dia 25 do mês de prestação do serviço.

**5. PRAZO DE ENTREGA**

**5.1. Auditoria de Contratos**

- 30 dias a partir da entrega de todas as informações por parte da Incorporadora

**6. VALIDADE DA PROPOSTA**

Esta proposta é válida por 30 dias.

Será necessária uma reunião inicial, com o objetivo de levantamento de todas as informações necessárias para execução dos relatórios.

Todas as análises e resultados apresentados pela MONITORI serão baseados nas informações prestadas pelo Incorporador e/ou Contratante, bem como eventuais vistorias e levantamento de informações realizadas pela MONITORI. A responsabilidade da MONITORI sobre os serviços limita-se a consolidação e análise dos dados para confecção dos relatórios acordados.

A empresa Incorporadora deverá fazer uso de um sistema de informação, como por exemplo SAP, Oracle, Sienge, Mega, entre outros, para o controle gerencial de todas as contas do projeto.

A MONITORI agradece a oportunidade, e nos colocamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas.

Atenciosamente,

MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA

Tiago [REDACTED]  
[REDACTED]

Janaina [REDACTED]  
[REDACTED]

[comercial@monitorimob.com.br](mailto:comercial@monitorimob.com.br)  
[REDACTED]

De Acordo \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_



---

## ANEXO – DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

A execução dos serviços depende das seguintes informações a serem enviadas:

### 1. AUDITORIA DE CONTRATOS

#### 1.1. Vendas:

- Todos os compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias comercializadas, com seus respectivos aditivos contratuais;

#### 1.2. Financeiro:

- Extrato completo de clientes (ficha financeira de clientes), contendo histórico de parcelas pagas e parcelas em aberto;

### 2. GESTÃO DE RECEBÍVEIS

#### 2.1. Incorporação:

- Matrícula do imóvel atualizada;
- Quadro de área NBR;

#### 2.2. Vendas:

- Todos os compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias comercializadas no período, com seus respectivos aditivos contratuais;
- Distratos / Aditivos / Renegociações ocorridos no período;

#### 2.3. Financeiro:

- Acesso ao extrato de todas as contas correntes utilizadas para recebimento;
- Extrato completo de clientes (ficha financeira de clientes), contendo histórico de parcelas pagas e parcelas em aberto;
- Relatório de recebimentos do período.