

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

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª EMISSÃO DA 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2023.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 18 de dezembro de 2023, às 16:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.16 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 18 de agosto de 2022, conforme aditado (“Termo de Securitização”).
- 3. PRESENÇA:** Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da **UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.590.708/0001-07, na qualidade de Devedora da emissão (“Upcon 32”) (iv) da **AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.495.017/0001-00, na qualidade de Devedora da emissão (“Aurigal”) (v) da **GAFISA S.A** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, na qualidade de Devedora da emissão (“Gafisa”), (vi) da **UPCON SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.334.737/0001-18, na qualidade de Devedora da emissão (“Upcon 7”, e, em conjunto com a Upcon 32, com a Aurigal e com a Upcon 7, denominadas simplesmente como “Devedoras”) (vii) da **UPCON SPE 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.707.764/0001-14, na qualidade de Interveniente Anuente; e (xi) da Emissora.
- 4. MESA:** Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretária: Bárbara Fender Faustini.
- 5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) Decretar, ou não, o Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 13, item (iii) das CCBs, diante do descumprimento do prazo concedido na Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, realizada em 10 de julho de 2023 (“2ª AEI”), encerrado em 30 de setembro de 2023, para que as Devedoras apresentassem os comprovantes de pagamento das despesas e tributos relacionados aos Imóveis;
- (ii) Decretar, ou não, o Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 13, item (iii) das CCBs, diante do descumprimento do prazo para envio do Relatório de Destinação de Recursos, nos termos da cláusula 6.10. do Termo de Securitização, referente aos empreendimentos (a) Cunha Gago; e (b) Chez Perdizes, tendo o prazo de cura escoado em 27 de novembro de 2023;
- (iii) Decretar, ou não, o Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 13, item (iii) das CCBs, diante do descumprimento do prazo previsto na Notificação Extrajudicial, enviada pela Emissora em 04 de dezembro de 2023 (“Notificação Extrajudicial”), para que as Devedoras, retornasse formalmente sobre quais procedimentos deseja adotar para possibilitar a emissão dos 30 (trinta) termos de liberação pendentes de emissão pela Securitizadora, conforme lista prevista no Anexo IV da presente assembleia, haja vista que os valores dos recursos dessas unidades não foram repassados para a Conta Arrecadadora e os valores pendentes de repasse ultrapassam o limite de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) previsto nas cláusulas 2.6.3 dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (iv) Decretar, ou não, o Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 13, item (iii) das CCBs, diante do descumprimento do prazo previsto na cláusula 2.6.3.1 dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, para que as Devedoras transferissem com recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado, o montante garantido pelos Imóveis descritos nas matrículas de nº 4.066, 4.069, 4.086, 4.129, 4.167, 4.255 todas do 2º Oficial de registro de imóveis de Barra dos Coqueiros – SE (“Imóveis Liberados da Garantia”), em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data da liberação do gravame dos Imóveis ocorrida em 16 de outubro de 2023, cujo prazo de cura se escoou em 30 de novembro de 2023;
- (v) Caso seja deliberado pela não decretação do Vencimento Antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, aprovar a concessão de prazo suplementar até o dia **31 de janeiro de 2024**, para que as Devedoras (a) realizem a apresentação dos comprovantes de pagamento das despesas e tributos relacionados aos Imóveis; (b) enviem à Emissora o Relatório de Destinação de Recursos, nos termos da cláusula 6.10 do Termo de Securitização, referente aos empreendimentos Cunha Gago e Chez Perdizes; (c) informem formalmente sobre quais procedimentos deseja adotar para possibilitar a emissão dos 30 (trinta) termos de liberação pendentes de emissão pela Securitizadora, bem como (d) transfiram com recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado, o montante garantido pelos Imóveis Liberados da Garantia;
- (vi) Ratificar a autorização concedida através de e-mail enviado à Emissora em 26 de setembro de 2023, para que a Upcon 7, fosse dispensada de forma definitiva a realizar o repasse no valor de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais), referente a unidade 61 do empreendimento Chez Perdizes para a Conta

Arrecadadora Upcon 7, a despeito do previsto na cláusula 5.2.1. do Contrato de Cessão Fiduciária e, considerando a quitação da unidade 61, ratificar a autorização concedida para que a Emissora, emitisse o respectivo Termo de Quitação da referida unidade;

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

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

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

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

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

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

O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

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

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

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

(iii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia, a não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente,

dos CRI, diante do descumprimento do prazo previsto na Notificação Extrajudicial, para que as Devedoras, retornassem formalmente sobre quais procedimentos deseja adotar para possibilitar a emissão dos 30 (trinta) termos de liberação pendentes de emissão pela Securitizadora, conforme lista prevista no Anexo IV da presente assembleia, haja vista que os valores dos recursos dessas unidades não foram repassados para a Conta Arrecadadora e os valores pendentes de repasse ultrapassam o limite de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) previsto nas cláusulas 2.6.3 dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis;

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

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

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

(vii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, ratificaram sem ressalvas, nos termos do item (vii) da Ordem do Dia, a autorização concedida através de e-mail enviado à Emissora em 19 de outubro de 2023, para que 90% (noventa por cento) dos valores arrecadados com a venda dos imóveis em estoque de propriedade da Gafisa, referente a 2ª Série da 16ª Emissão, fiquem retidos e aplicados na Conta do Patrimônio Separado, a despeito do previsto nos itens (v) e (vi) da cláusula 5.4 do Contrato de Cessão

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 18 de dezembro de 2023.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO