

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81
NIRE nº 33300303677

Edital de 1ª Convocação de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série, da 2ª Emissão, da Reit Securitizadora S.A. ("Securitizadora")

A **Reit Securitizadora S.A.**, nos termos das cláusulas 10.2 e 10.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 11ª Série, de sua 2ª Emissão ("TS", "CRI" e "Emissão" respectivamente), firmado junto à Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de Agente Fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"), vem, pelo presente, convocar os titulares de CRI, para a **Assembleia Geral de Titulares do CRI ("AGT")** a ser realizada, em 1ª convocação, no dia **04 de outubro de 2023, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, através da plataforma eletrônica Microsoft Teams**, sendo o acesso disponibilizado individualmente aos titulares devidamente habilitados nos termos deste Edital, conforme autorizado pela Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("RCVM 60").

Assim, é realizada a 1ª convocação da referida AGT, restando fixada a seguinte **Ordem do Dia**:

(i) Ratificação da contratação complementar do Escritório Duarte Garcia Serra Netto e Terra – Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/MF nº 06.097.070/0001-96 ("Assessor Legal") para a prestação do serviço de assessoria jurídica nos autos da Ação Revisional nº 0801600-15.2023.8.19.0001, em trâmite perante 46ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro/RJ, ajuizada pela SKY Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda., SKY Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda. e SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda ("Devedoras") em face da Securitizadora ("Ação Revisional"), nos termos da proposta disposta no **Anexo I** à presente, em complemento ao escopo da proposta de assessoria legal aprovado em AGT realizada na data de 10 de outubro de 2022 ("Proposta Complementar de Honorários");

(ii) Ratificação da contratação da MF Perícias LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 39.729.0004/0001-40 ("MF Perícias"), no âmbito da Ação Revisional para prestação de serviço de assistência técnica contábil no âmbito, nos termos da proposta disposta no **Anexo II** à presente ("Serviço de Assessoria Técnica"); e

(iii) Aprovação, ou não, para que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, adote todas as providências necessárias para efetivar as deliberações, inclusive, a formalização de documentos no âmbito da Emissão.

A deliberações constantes nos itens (i), (ii) e (iii) da Ordem do Dia, para serem aprovadas, deverão obter votos de titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um, dos CRI em circulação, conforme previsto na cláusula 10.10 do TS.

Na forma da RCVM 60, informa-se que a AGT será realizada exclusivamente por meio da plataforma eletrônica Microsoft Teams, cujo acesso será disponibilizado àqueles que enviarem por correio eletrônico - ri@reit.com.br e contencioso@pentagonotrustee.com.br - os documentos que comprovem os poderes de representação dos titulares do CRI ou os documentos que comprovem sua condição de titulares dos CRI, até o horário da AGT.

Serão aceitos como documentos de representação: a) **participante pessoa física** – cópia digitalizada de documento de identidade dos Titulares ou, caso representado por **procurador**,

cópia digitalizada da procuração (i) com firma reconhecida, abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada do documento de identidade do titular; e b) **demais participantes** – cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do titular, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da procuração (i) com firma reconhecida, abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada dos documentos do titular. Os termos que não se encontrem aqui expressamente definidos, terão o significado que lhes é atribuído nos documentos da Emissão.

A presente convocação será encaminhada pela Reit Securitizadora S.A a cada investidor por meio eletrônico e será disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia e que sejam necessários para debate e deliberação da AGT – <http://www.reit.net.br/relacoes-com-investidores>

Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2023.

Reit Securitizadora S.A.

Edital de 1ª Convocação de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série, da 2ª Emissão, da Reit Securitizadora S.A. (“Securitizadora”)

ANEXO I

Proposta de Honorários - Ação Revisional nº 0801600-15.2023.8.19.0001

**Duarte
Garcia**

Mário Sérgio Duarte Garcia (*In Memoriam*) / Marcelo Terra / Mario de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / José Carlos Baptista Puoli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Japur / Paola M. Szanto Mendes dos Santos / Eliane Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnane Sanfins / Caio Mário Fiorini Barbosa / Douglas Nadalini da Silva / Renata Lorena Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Feitosa Lange / Jayr Viegas Gavaldão Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia / Alexandre Herlin / Flávio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alckmin Jacob / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Liske / Francisco Capote Valente / Helena Mendonça de Toledo Arruda / José Antônio Costa Almeida / José Guilherme G. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Fausto Vaz de Lima / Gabriela Braz Aidar / Gabriela Ordine Frangiotti / Raquel Guerreiro Braga / Bruna G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarolli Filho / Gabriel Bortolato / Débora Lúcia Tiemy Sato de Moura / Raphael Bittar Arruda / Pedro Rizzo Batlouni / Marcella Corrêa Martins Montandon / Pedro Augusto Simões da Conceição / Luciana dos Santos Guerra / Manuela Rezende de Carvalho / Lucas Tavella Michelin / Daniela Shuller de Almeida / Yvani Chung / Marianna Morato Caetano Izarias / Beatriz Terra Aleshinsky / Luma Rolli Carneiro / Isabella Marques de Castro Correali / Natalia Naomi Ikeda / Cassiana Catenaci Gusso / Caio Watanabe Rocha Mello / Caio Pancioni Bertoli / Luciano Maia Wanderley / Gustavo Roberto Cavalcante / Mariana Jasmim Bastos / Henrique de Barros Bueno / Verônica Filiê Maciel / Sérgio Barbosa da Silva Filho / André Pereira de Moraes Garcia / Mateus Torres Penedo Naves / Antônia Bethonico Guerra Simoni / Larissa de Mattos Macedo Abreu / Ana Luíza Costa Martins / Gabriela Sampaio de Oliveira /

São Paulo, 03 de julho de 2023.

À

REIT SECURITIZADORA S.A.

À atenção da dra. Ramane Passos

ramane.passos@reit.com.br

Ref.: Proposta de Honorários - Ação Revisional nº 0801600-15.2023.8.19.0001

Prezados senhores,

1. Agradecemos a solicitação que nos foi endereçada para apresentação de proposta de trabalho e de honorários para a representação de V.Sa., na Ação Revisional em referência, ajuizada pela SKY Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda., SKY Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda. e SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda. (autos nº 0801600-15.2023.8.19.0001– 46ª Vara cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ).

2. Por meio da referida ação, os Autores pleiteiam a revisão do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios firmados com a REIT Securitizadora S.A., em razão de suposto desequilíbrio contratual, que teria sido ocasionado pela elevação do índice IGP-M, previsto no contrato, pretendendo, por fim, que seja promovida sua substituição pelo índice IPCA.

3. Ainda não houve a juntada do AR positivo da citação da REIT nos autos, o que daria início ao prazo para Contestação. Todavia, considerando que na Impugnação aos Embargos à Execução nº 0860582-22.2023.8.19.0001 foi expressamente mencionada a Ação Revisional, por cautela, é recomendável a apresentação de defesa no prazo de 15 (quinze) dias a contar da juntada da Impugnação.

4. Nesse contexto, apresentamos a seguinte proposta de honorários:

- (i) **primeira instância:** estudo do caso e da documentação pertinente, elaboração da Contestação e demais petições até a prolação de sentença: **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), em uma parcela, a ser paga em até 10 (dez) dias após a aceitação desta proposta;
- (ii) **segunda instância:** elaboração de Apelação e/ou Contrarrazões e outras peças, elaboração de Memoriais e sustentação oral, se reputada conveniente, tudo até o julgamento pelo Tribunal de Justiça: **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), a serem pagos em 10 (dez) dias da data da interposição da Apelação ou apresentação das Contrarrazões.

5. Os valores previstos deverão ser corrigidos monetariamente pelo IGP-M/FGV, desde a presente data, até o seu pagamento.

6. Eventuais viagens a outras localidades fora de São Paulo/Capital, sempre previamente autorizadas, serão cobradas com base em nossa hora técnica, de acordo com tabela praticada usualmente pelo Escritório com seus Clientes.

7. A presente proposta não abrange a atuação nos Tribunais Superiores de Brasília, que, se necessária e conveniente, deverá ser objeto de futura e distinta contratação.

8. As verbas de sucumbência pertencerão ao Escritório, nos termos da lei.

9. Na hipótese de transação, revogação do mandato ou substabelecimento sem reservas de iguais poderes, serão devidos os valores pactuados a título de *pro-labore* (correspondentes ao estágio processual em que se encontrar o processo) em sua integralidade.

10. As custas e despesas necessárias ao desenvolvimento do processo, bem como quaisquer outras eventuais despesas (previamente submetidas e aprovadas por V.Sa.), serão de sua responsabilidade e deverão ser objeto de prévio depósito do respectivo valor no departamento financeiro de nosso Escritório. Tais despesas, se porventura adiantadas por nosso Escritório, em

situação excepcional, deverão ser reembolsadas em 5 (cinco) dias de sua comprovação e cobrança.

11. V.Sa. deverá nos comunicar em 10 (dez) dias sobre eventual novo endereço (físico e eletrônico), quando e se ocorrer alteração dos atuais, sem o que ficaremos exonerados de toda e qualquer responsabilidade atinente à comunicação dos atos praticados no processo (especialmente a imposição de eventuais ônus financeiros, a necessidade de juntada de novos documentos e de interpor outros Recursos)

12. Declaremos ciência que a prestação de serviços ora prevista está relacionada à defesa os direitos dos Titulares dos CRI, sendo a Reit representante destes apenas para fins de cumprimento da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430/2022. Neste sentido, estamos cientes que toda e qualquer despesa será de responsabilidade integral dos Titulares dos CRI e do patrimônio separado da Emissão de CRI, nos termos do Termo de Securitização, não cabendo à Reit honrar com as despesas devidas e não pagas, de modo que o Escritório declara ter conhecimento dos riscos desta assessoria, nada tendo a reclamar da Reit.

Colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos complementares que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Duarte Garcia, Serra Netto e Terra – Sociedade de Advogados

Helena M. T. Arruda

Wilson Toledo Jr.

Antonio Carlos Petto Jr.

Edital de 1ª Convocação de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série, da 2ª Emissão, da Reit Securitizadora S.A. (“Securitizadora”)

ANEXO II

Proposta De Assistência Técnica - Processo Nº 0801600-15.2023.8.19.0001



PROPOSTA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Processo nº 0801600-15.2023.8.19.0001

46ª Vara Cível do Rio de Janeiro – Cessão de Direiros

Duarte Garcia, Serra Neto e Terra

rep. REIT SECURITIZADORA S.A.

MF PERÍCIAS LTDA

CNPJ 39.729.004/0001-40

Prof. Dr. MARCELO FRANCISCO NOGUEIRA

Perito Contador Assistente

CRC/SP 177.519 - CRA/SP 44.107 - C.N.P.C. 1.978

OAB/SP 173.918 - APEJESP 685

São Caetano do Sul, 4 de setembro de 2023.

À DUARTE GARFIA, SERRA NETO E TERRA

A/C Dra. Jéssica Yasmin Alves Hachem

jessicahachem@duartegarcia.com.br

Prezada **Dra. Jéssica**,

Inicialmente, expresso minha satisfação pela oportunidade de apresentar proposta para prestação de serviços profissionais à V. S^{as}.

A proposta compreende a prestação de serviços de assistência técnica contábil, detalhados a seguir.

No aguardo de que esta proposta atenda as expectativas de V.S^{as}., permaneço à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Visite nosso site.

MF PERÍCIAS LTDA

CNPJ 39.729.004/0001-40

Prof. Dr. MARCELO FRANCISCO NOGUEIRA

Perito Contador Assistente

CRC/SP 177.519 - CRA/SP 44.107 - C.N.P.C. 1.978

OAB/SP 173.918 - APEJESP 685

PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA CONTÁBIL

1. APRESENTAÇÃO DO ASSISTENTE TÉCNICO E DA EMPRESA CONSULTORA

A **MF Perícias** é uma empresa que atua nas áreas de Perícia Contábil, Administrativa, de Informática e Tecnologia da Informação, com grande experiência de mercado. Contando com uma equipe altamente capacitada e uma infraestrutura que permite o atendimento em todo o país, a MF Perícias oferece serviços de qualidade superior com agilidade.

A **MF Perícias** possui competência e solidez em sua estrutura, com 28 anos de expertise nas áreas em que atua, cujo maior **patrimônio** é mão de obra especializada do time de colaboradores.

O responsável técnico, Marcelo Francisco Nogueira, é inscrito no CRA/SP, no CRC/SP, na OAB/SP e, também, possui registro na APEJESP e no CNPC, tendo sólida formação acadêmica, com Especialização em Controladoria e Contabilidade, Mestrado em Ciências Contábeis e Doutorado em Administração de Empresas (FEARP/USP).

Conta com vasta experiência docente em cursos de graduação e de pós-graduação em várias instituições de ensino e, até esse momento, apresentou mais de 13.000 laudos periciais contábeis na condição de perito do juízo.

O **foco** do escritório é apresentar de forma clara a solução para os problemas que nossos clientes sofrem no cotidiano, bem como orientá-los a fim de evitar a ocorrência de situações prejudiciais futuras.

O escritório tem como **objetivo** primordial a excelência no atendimento aos clientes, desde o contato inicial, identificando os reais objetivos e riscos, até o resultado, com análise técnica dos trabalhos que lhe são confiados.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA ATUAÇÃO

Em conformidade com as correspondências eletrônicas e contatos telefônicos mantidos com este profissional, foi requerida a apresentação de proposta para atuação como Assistente Técnico Contábil da ré no Processo nº 0801600-15.2023.8.19.0001 (Procedimento Comum Cível – Cessão de Direitos) em trâmite na 46ª Vara Cível da Comarca da Capital – Rio de Janeiro/RJ e em que são partes Sky Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda, Sky Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda e Sky Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda (autores) e Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (ré).

Na referida ação, as empresas autoras discutem, sinteticamente, a revisão dos índices de correção monetária no contrato firmado entre as partes.

As autoras mencionam que houve contrato de cessão de direitos creditórios fiduciária de direitos creditórios decorrentes de alienação imobiliária, no valor de R\$10.465.056,53 (dez milhões quatrocentos e sessenta e cinco mil cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos), firmado em 21 de fevereiro de 2018. E, mencionam que, em decorrência da pandemia de Covid-19, houve grande aumento do índice IGPM, o que tornara os contratos onerosos aos comprados.

Aduzem terem requerido a troca, no início de 2021, para o IPCA, todavia a empresa ré teria postergado tal aplicação, o que causou forte desequilíbrio econômico, impossibilitando o prosseguimento a continuidade dos pagamentos.

Em contestação, a Reit Securitizadora alega que não promoveu a substituição de índices pelo fato de a autora não ter adimplido com suas obrigações contratuais, deixando de promover a constituição de quarenta e cinco garantias adicionais, condição necessária para a alteração contratual.

Afirma também que, em decorrência deste fato, há, na verdade, valores em aberto, tornando as autoras inadimplentes.

No despacho saneador, o juízo deferiu a produção da prova pericial contábil requerida pelas autoras para a

“comprovação de repasses sobre IGPM para a Reit, e recebimento sobre IPCA pelos compradores de lote, entre outras questões que poderão ser elucidadas para o bom julgamento e também perícia quanto aos valores de mercado dos lotes dados em contrato e em aditivos”.

Foi promovida a nomeação da perita Fabiana Maia às fls. 1.829/1.830, concedendo-se, também, o prazo de dez dias para as partes apresentarem quesitos e indicarem assistentes técnicos

3. ESCOPO DO TRABALHO

Diante da contextualização supra, constituem o escopo desse trabalho as seguintes atividades:

- a) apresentação dos dados para indicação como assistente técnico;
- b) exame preliminar do conjunto documental acostado ao feito;
- c) orientações às áreas contábil e jurídica dos requerentes, se o caso, a respeito da organização dos elementos documentais para disponibilização aos exames periciais;
- d) acompanhamento e suporte ao corpo jurídico de **DUARTE GARCIA, SERRA NETO E TERRA** na fase de perícia e, inclusive, em eventual impugnação ao laudo pericial que vier a ser apresentado;
- e) acompanhamento do Sr. Perito em diligências que vierem a ser designadas;
- f) apresentação de Parecer Técnico Contábil (concordante ou divergente);

4. DESENVOLVIMENTO E RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Os trabalhos serão realizados em conformidade com a legislação brasileira, sendo que as atividades serão efetuadas observando os prazos acordados.

A responsabilidade técnica pelos trabalhos de assistência contábil é do Prof. Dr. Marcelo Francisco Nogueira e da Adm. Roberta Novo Santos.

Ressalta-se que a assistência técnica é um trabalho de meio que consiste na aplicação das melhores técnicas possíveis sendo, contudo, impertinente garantir o resultado da avaliação.

5. VALOR DOS HONORÁRIOS

O valor dos honorários periciais corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

No aceite da proposta deverá ser pago o valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), correspondente a 30% do total dos honorários. O saldo de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) deverá ser adimplido em 5 (cinco) dias úteis da data da entrega do Parecer Técnico.

O saldo do valor dos honorários será corrigido pela variação do IPCA-E desde a competência agosto de 2023 e até a data do efetivo pagamento.

Os pagamentos deverão ser efetuados por meio de boleto bancário a ser emitido por esse assistente dentro da data de vencimento acordada, considerando que o atraso ensejará multa de 2% e juros de 1% ao mês com possibilidade de protesto e negativação após 15 (quinze) dias do vencimento.

O documento de lastro e suporte fiscal será a Nota Fiscal emitida pela empresa MF PERÍCIAS LTDA. (CNPJ 39.729.004/0001-40).

Despesas com viagens e deslocamentos em caso de acompanhamento ou reunião com a perita do juízo ou na sede das partes não estão inclusas nos valores dos honorários e, se ocorrerem, devem ser custeadas pelos contratantes. Não há limite para participação em reuniões por via eletrônica.

Os valores mencionados incluem todos os impostos.

6. CONDIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA

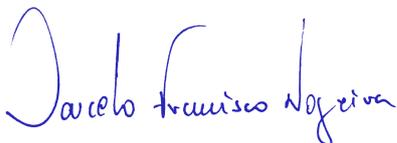
Esta proposta é estritamente confidencial e de propriedade da MF Perícias e, portanto, não deve ser entregue a nenhuma outra parte além dos representantes da **DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA** e da reclamada **REIT SECURITIZADORA S.A.**

No caso de V.S^{as.}, não aceitem esta proposta e escolherem outra empresa para assessorá-los, ou decidirem proceder ao trabalho individualmente, solicita-se que a presente seja descartada.

A proposta financeira, ora apresentada, tem validade até o dia 15 de setembro de 2023, findo o qual poderá estar sujeita a modificações que possam resultar em novas negociações para o fechamento do respectivo Contrato de Prestação de Serviços.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para qualquer esclarecimento.

São Caetano do Sul, 4 de setembro de 2023.



Assinado de forma digital por MF PERÍCIAS LTDA:39729004000140
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Caetano do Sul, ou=Presencial,
ou=11826312000175, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, ou=RFB e-CNPJ A3, cn=MF PERÍCIAS LTDA:39729004000140
Dados: 2023.09.04 18:32:10 -03'00'



Visite nosso site.

MF PERÍCIAS LTDA
CNPJ 39.729.004/0001-40

Prof. Dr. MARCELO FRANCISCO NOGUEIRA

Perito Contador Assistente

CRC/SP 177.519 - CRA/SP 44.107 - C.N.P.C. 1.978

OAB/SP 173.918 - APEJESP 685