

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 3ª SÉRIES DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025, ÀS 15H00 ("Ata" e "Assembleia", respectivamente)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 10 de julho de 2025, às 15:00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), via plataforma Microsoft Teams, cujo acesso foi disponibilizado aos Titulares de CRI Credenciados, coordenada pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora").

2. PRESENÇA: Presentes os representantes: **(i)** da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"); **(ii)** da Emissora; e **(iii)** de titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação ("Titulares dos CRI Presentes"), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata.

3. MESA: Presidente: **Henrique Luís Alexandre Neto**, e Secretário: **Tiago Luis Baggio**.

4. CONVOCAÇÃO: A Assembleia foi convocada por meio do Edital de primeira convocação divulgado e publicado nos termos da Resolução CVM 60 e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 19ª (Décima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*", celebrado em 27 de setembro de 2024, conforme aditado ("Edital de Convocação" e "Termo de Securitização", respectivamente), na plataforma Fundos.Net, em 20 de junho de 2025, conforme solicitado pelo representante dos titulares de 61,57% ([=]) dos CRI em Circulação, nos termos da Cláusula 12.3 do Termo de Securitização.

5. ORDEM DO DIA:

- (i) Aprovar a transferência da integralidade das cotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora para a **B2U LIVING INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 59.405.645/0001-57, sediada na Avenida Maria de Jesus Condeixa, nº 600, sala nº 215, Jardim Palma Travassos, Ribeirão Preto, São Paulo, CEP 14.091-240 ("**B2U**"), cujo quadro societário é composto pelo seguinte sócio: **Lucas Tulio Botura Salla**, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 390.993.338-62, portador do Documento de Identidade RG nº 40.122.900-2 SSP SP, com endereço comercial na Avenida Maria de Jesus Condeixa, nº 600, sala nº 215, Jardim Palma Travassos, Ribeirão Preto, São Paulo, CEP 14.091-240 ("**Lucas**" e, quando em conjunto com a B2U, "**Novos Sócios**") – a Transferência do Controle da Devedora resultará na assunção pelos Novos Sócios da gestão de todos os aspectos administrativos, financeiros, comerciais e técnicos da Devedora e do Empreendimento Imobiliário, o que inclui, mas sem limitação, a responsabilidade do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, observado que: **(a.1)** eventuais riscos oriundos da auditoria jurídica dos Novos Sócios deverão ser refletidos na Cláusula XVII do Termo de Securitização e mitigados com a previsão de obrigações complementares para os Novos Sócios e/ou a Devedora, conforme o caso, nos Documentos da Operação, e/ou com a outorga de garantias adicionais a serem aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigência de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Unidades; **(a.2)** deverão ser nomeados novos administradores em substituição a Victor e Marcia; **(a.3)** a Otcon, Victor e Marcia deverão ser substituídos pelos Novos Sócios, na qualidade de Avalistas, Fiadores e Fiduciários no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Contrato de Cessão e da Alienação Fiduciária de Quotas, respectivamente, com a consequente sucessão de todos os respectivos direitos e obrigações; e **(a.4)** caso qualquer dos atos indicados neste item (i) já tiver sido concretizado quando da realização da Assembleia ora convocada, a eventual aprovação deste item dar-se-á a título de ratificação ("**Transferência do Controle da Devedora**"); e
- (ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar: **(a)** alteração da Cláusula 6.4.3 do Termo de Emissão das Notas Comerciais para que passe a vigorar nos termos abaixo ("**Nova Cláusula 6.4.3**"); e **(b)** liberação dos recursos do Fundo de Obras nos termos da Nova Cláusula 6.4.3 e das demais cláusulas relacionadas ainda que o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Totais do Mês de Competência não seja suficiente para arcar com o pagamento das parcelas de remuneração e de amortização dos CRI devidas no respectivo Mês de Apuração, desde que os

saldos do Fundo de Liquidez e do Fundo de Reserva sejam positivos e suficientes à garantia do pagamento das parcelas de juros e de amortização devidas no respectivo Mês de Apuração:

"Os recursos do Fundo de Obras serão liberados para a Emitente, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição de Obra indicando a evolução da obra no período de referência, bem como dos respectivos documentos comprobatórios das despesas futuras vinculadas ao Empreendimento Imobiliário devidas pela Emitente (v.g., Notas Fiscais, boletos, dentre outros), observado que a referida liberação dar-se-á por meio do pagamento de tais despesas por conta e ordem da Emitente, no valor máximo correspondente à proporção do custo total da obra que corresponda à proporção do andamento físico da obra nas verificações do Agente de Medição da Obra no período de referência, conforme solicitação por escrito realizada pela Emitente, conjuntamente com o Agente de Medição da Obra e desde que: (i) a Razão de Garantia esteja cumprida; e (ii) seja observado o cumprimento da Cláusula 11.11 abaixo."

- (iii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a contratação do TN Advogados para a condução de auditoria jurídica sobre os aspectos jurídicos dos Novos Sócios em relação a eventuais pendências e obrigações fiscais, cíveis, criminais, trabalhistas, ambientais, societárias e de compliance, de forma a emitir Relatório de Auditoria e Legal Opinion, mediante o pagamento de honorários advocatícios no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) ("Contratação do TN Advogados").

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou à Emissora e aos 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 da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, no artigo 115, § 1º, da Lei das S.A., e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, tendo sido informado pelos mesmos que tais hipóteses inexistem.

O titular de 49,96% (quarenta e nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do CRI Sênior indica que, prezando pelo que consta na Lei das SA, deve ser levado em consideração que um dos atuais proprietários do imóvel objeto da matrícula nº 200.804 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, situado na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, nº 135, Loteamento Residencial Monterrey, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, que está sendo

incorporado o Empreendimento Imobiliário "Residencial Chianti", FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA, de CNPJ nº 27.538.477/0001-81, é gerido pela **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 ("**PATAGONIA**"). Desta forma, e considerando que um conflito de interesse pode se fazer presente caso um dos investidores venham a ser representados pela **PATAGONIA**, tendo suas decisões podendo ser influenciadas e/ou comprometidas por ser parcial e estar envolvida nas duas pontas do negócio, solicita a desconsideração de qualquer voto proferido por investidores que estejam enquadrados no cenário indicado acima, de forma a preservar a imparcialidade e os princípios da boa governança.

O titular de 50,04% (cinquenta inteiros e quatro centésimos por cento) dos CRI Sênior manifesta-se expressamente em desacordo com a solicitação de desconsideração de votos formulada, entendendo que:

1. Não há caracterização de conflito de interesses, nos termos da legislação aplicável, especialmente considerando que a participação da PATAGONIA como gestora não interfere na independência das decisões dos investidores.
2. A representação de cotistas por um mesmo gestor, nos limites legais e contratuais, é prática comum e aceita no mercado, desde que observados os princípios da transparência, equidade e segregação de decisões.
3. Eventual restrição ao direito de voto de investidores deve se basear em fundamento jurídico objetivo e específico, o que não se verifica no presente caso.
4. Dessa forma, não se reconhece qualquer impedimento ao exercício de voto pelos investidores representados pela PATAGONIA, devendo ser respeitado o direito de manifestação e participação plena nas deliberações do CRI.

O Agente Fiduciário informa que (a) como consta acima, todos os Titulares de CRI declararam a inexistência de conflitos de interesse, nos termos acima descritos, (b) não identificou qualquer hipótese que poderia descaracterizar as posições de qualquer Titulares dos CRI como CRI em Circulação, de tal forma que o Agente Fiduciário, portanto, não possui legitimidade contratual para suprimir o direito de voto de quaisquer dos Titulares de CRI, (c) não identificou qualquer hipótese que poderia restringir o poder de voto de quaisquer dos Titulares de CRI sob a égide das regulamentações da CVM, em especial a Resolução CVM 60, bem como sob a égide da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), da Lei 6.385 de 07 de dezembro de 1976, ou mesmo da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, (d) a CVM adota o entendimento de que o reconhecimento e a abstenção em situações de conflito de interesse são, em regra, de natureza autodeclaratória, de forma que cabe ao próprio Titular dos CRI avaliar se está ou não em situação de conflito, e, se for o caso, abster-se de votar, com base no princípio

da boa-fé objetiva, da autonomia do investidor e da responsabilidade fiduciária, especialmente quando se trata de investidores qualificados, profissionais ou instituições que atuam no mercado de capitais, como é o caso da totalidade dos Titulares dos CRI. Dessa forma, a CVM reconhece que, embora o Agente Fiduciário ou outro participante da estrutura possa alertar ou questionar a legitimidade do voto em casos evidentes de conflito, não lhe cabe impedir unilateralmente o exercício do voto por um investidor, salvo nas hipóteses expressamente previstas em Lei, regulamentações ou em contrato; (e) os Titulares dos CRI foram instruídos a acionar e consultar a CVM caso tenham dúvidas, ou tenham auferido qualquer tipo de perda material diretamente relacionada a um possível abuso de direito de voto por qualquer dos demais Titulares dos CRI, e (f) todos os pontos acima foram expostos a totalidade dos Titulares dos CRI, não apenas no presente momento, como também em consultas prévias realizadas pelos Titulares dos CRI ao Agente Fiduciário.

A Emissora consigna que está de acordo com o entendimento e os fundamentos apresentados pelo Agente Fiduciário em sua consignação acima no sentido de não ter identificado conflito sob o aspecto formal ou material por parte dos Titulares dos CRI em Circulação.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI Presentes deliberaram:

- (i) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a Transferência do Controle da Devedora; e
- (ii) Por 61,57% (sessenta e um inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 61,57% (sessenta e um inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos CRI em Circulação, ou seja, 50,04% (cinquenta inteiros e quatro centésimos por cento) dos CRI Seniores a favor, 38,43% (trinta e oito inteiros e quarenta e três centésimos por cento) dos Titulares dos CRI Presentes e dos CRI em Circulação, ou seja, 49,96% (quarenta e nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) dos CRI Seniores contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a **(a)** Nova Cláusula 6.4.3; e **(b)** liberação dos recursos do Fundo de Obras nos termos da Nova Cláusula 6.4.3 e das demais cláusulas relacionadas ainda que o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Totais do Mês de Competência não seja suficiente para arcar com o pagamento das parcelas de remuneração e de amortização dos CRI devidas no respectivo Mês de Apuração, desde que os saldos do Fundo de Liquidez e do Fundo de

Reserva sejam positivos e suficientes à garantia do pagamento das parcelas de juros e de amortização devidas no respectivo Mês de Apuração; e

O titular de 49,96% (quarenta e nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do CRI Sênior vota contrário à aprovação do item (ii) da Ordem do Dia, considerando que, conforme indicado pela Securitizadora Leverage e comprovado mediante extrato apresentado em sede de assembleia, ela vem agindo discricionariamente realizando pagamentos em contas diversas ao que foi estabelecido na documentação, não estando, assim, os referidos investidores seguros com a sua gestão.

A Emissora consigna que: (i) discorda do quanto consignado acima pelo representante do titular de 49,96% (quarenta e nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) dos CRI Seniores; (ii) as liberações do Fundo de Obras foram realizadas de maneira diligente, com o objetivo de mitigar o risco de performance inerente à Emissão (vinculado à necessidade de conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, sob pena de deterioração dos ativos vinculados ao Patrimônio Separado); e (iii) atualmente, embora a Devedora já faça jus a liberações do Fundo de Obras no montante total de R\$ 1.779.751,94, tal valor se encontra retido no Fundo de Obras, pela Emissora, para liberação conforme real necessidade do Empreendimento, com o objetivo de preservar e otimizar os recursos do Fundo de Obras e garantir que serão destinados à conclusão das obras do Empreendimento.

- (iii) Por 61,57% (sessenta e um inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 61,57% (sessenta e um inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos CRI em Circulação, ou seja, 50,04% (cinquenta inteiros e quatro centésimos por cento) dos CRI Seniores a favor, 38,43% (trinta e oito inteiros e quarenta e três centésimos por cento) dos Titulares dos CRI Presentes e dos CRI em Circulação, ou seja, 49,96% (quarenta e nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) dos CRI Seniores contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a Contratação do TN Advogados.

O titular de 49,96% (quarenta e nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do CRI Sênior vota contrário à aprovação do item (iii) da Ordem do Dia, tendo em vista que não foi feita uma licitação de forma prévia à Assembleia, mas sim a disponibilização de apenas 1 (uma) única cotação no decorrer dela.

Com a aprovação das matérias da Ordem do Dia acima, o Agente Fiduciário e a Securitizadora estão automaticamente autorizados a praticar todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários

para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/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, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

7.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

7.3. Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, 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 salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.4. O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos Titulares dos CRI ao risco de crédito dos CRI, em razão (i) da realização da Transferência do Controle da Devedora para a B2U, sem a contratação de empresa específica para a realização de auditoria acerca da B2U, de forma que, o andamento da operação possa ser prejudicado, tendo em vista a falta de visibilidade acerca da situação financeira e operacional da B2U; (ii) do fato de que Lucas, sócio da B2U, já tenha pertencido ao quadro de funcionários da Devedora; e (iii) os instrumentos de mitigação de eventuais riscos oriundos da auditoria jurídica dos Novos Sócios são incertos, indefinidos e sem data para definição.

7.5. Adicionalmente, os representantes dos Titulares dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

7.6. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

7.7. Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

7.8. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

7.9. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta Ata, que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 10 de julho de 2025.

MESA <i>(Para fins da Assinatura Eletrônica)</i>	
Presidente:	Henrique Luís Alexandre Neto
Secretário:	Tiago Luis Baggio

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 3ª Séries da 19ª (Décima Nona) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora realizada em 10 de julho de 2025, às 15H00)

QUADRO DE SIGNATÁRIOS
(Para fins da Assinatura Eletrônica)

RAZÃO SOCIAL	REPRESENTANTE – CARGO
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Lucas Ribeiro de Almeida – Diretor
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Litza Flores Sester – Procuradora João Matheus Abrahão – Procurador



ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 3ª SÉRIES DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025, ÀS 15H00

PROPOSTA HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

10 DE JULHO DE 2025



Proposta de Honorários

ASSESSORIA JURÍDICA



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1188, 1º andar
Pinheiros • CEP 01451-001
São Paulo • SP • Brasil

Av. Pres. Vargas, 2121, 13º andar, sala 1308
Jardim Santa Ângela • CEP 14020-525
Ribeirão Preto • SP • Brasil



WWW.TN.ADV.BR



contato@tn.adv.br



+55 (11) 3034.0306

Quem Somos



O TN Advogados é um escritório corporativo abrangente, com áreas de atuação altamente especializadas e integradas para oferecer aos clientes uma experiência jurídica **próxima**, **eficiente** e **inovadora**, gerando valor, entregando resultados e criando uma sólida relação de **CONFIANÇA**.

Nossa sede está localizada em São Paulo (SP) na região da Faria Lima, e contamos com escritório em Ribeirão Preto (SP), além de pontos de apoio em Poços de Caldas (MG) e Salvador (BA), o que nos assegura uma posição estratégica como parceiro de negócios no eixo Capital - Interior de São Paulo – Minas Gerais – Nordeste/NE.

Os serviços do escritório são conduzidos por profissionais com ampla experiência prática e especialização acadêmica, e são sempre executados de acordo com nosso programa de Gestão da Qualidade. Assim, o TN garante aos clientes **excelência** e **segurança** na resolução dos problemas e **sofisticação** e **dinamismo** na criação de soluções.

Nossas principais áreas de prática atualmente são:

Mercado de Capitais	Societário e M&A
Bancário	Governança Corporativa
Economia, Finanças e Tributos	Remuneração Executiva
Trabalhista	Disputas Especializadas
Recuperação de Crédito	Contratos Comerciais
Imobiliário	Regulatório e Licitações



Uma nova advocacia.



SALVADOR • BA

SÃO PAULO • SP

RIBEIRÃO PRETO • SP

POÇOS DE CALDAS • MG

Sumário

Quem Somos

Carta do Proponente **01**

1. Contexto **02**

2. Escopo **03**

3. Condições comerciais e honorários **04**

4. Impostos, taxas e outras despesas **05**

5. Confidencialidade **06**

6. Disposições Complementares **06**

7. Formalização do Contrato **07**

8. Sócios..... **08**

Anexo Único

Tabela de Honorários TN



**At.: LEVERAGE COMPANHIA
SECURITIZADORA (“Leverage”)**

Via e-mail

REF.: ASSESSORIA JURÍDICA EM AUDITORIA JURÍDICA
PARCIAL AO CRI OTCON.

Prezados Srs.,

Em complemento às nossas tratativas, encaminhamos proposta de trabalho para a prestação de serviço de assessoria jurídica em condução de auditoria jurídica parcial, exclusivamente sobre os aspectos jurídicos da nova construtora contratada, a respeito do CRI Otcon/Chianti.

Colocamo-nos, desde já, à disposição para esclarecer eventuais dúvidas quanto à presente proposta.

Atenciosamente,

+55 (11) 3034.0306

contato@tn.adv.br

WWW.TN.ADV.BR

TN ADVOGADOS

OAB/SP 33.017

1. Contexto

Em 27.9.2024, a Leverage, em operação estruturada pela Patagônia, emitiu a 1ª, 2ª e 3ª Séries dos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Residencial Chianti SPE, as quais foram objeto de oferta pública nos termos da RCVM 160, destinada a investidores profissionais ("**CRI Otcon**").

Em razão do contexto econômico e comercial do CRI Otcon, a Leverage nos informou que haverá a troca da construtora anteriormente contratada, com a contratação de uma nova construtora, sem qualquer alteração na incorporadora original, de forma a necessitar de auditoria jurídica parcial, exclusivamente sobre a nova pessoa jurídica que integrará a operação ("**Auditoria**").

Neste cenário, Leverage solicitou ao TN Advogados consultoria jurídica no âmbito da Auditoria.

2. Escopo

Nesse contexto, a presente proposta busca oferecer consultoria jurídica ampla, durante o presente contrato, o que inclui:

Auditoria: condução de auditoria jurídica sobre os aspectos jurídicos da nova construtora contratada e seus sócios em relação a eventuais pendências e obrigações fiscais, cíveis, criminais, trabalhistas, ambientais, societárias e de compliance, de forma a emitir Relatório de Auditoria e Legal Opinion;

Ressalta-se que não se incluem no escopo desta proposta qualquer assessoria jurídica em demandas contenciosas.

3. Condições comerciais e honorários

Para a execução do presente trabalho, apresentamos proposta de honorários baseada em **honorários fixos**, conforme descrito na tabela abaixo:

CONDIÇÕES COMERCIAIS		
	OBJETO	HONORÁRIOS
II	ASSESSORIA JURÍDICA EM AUDITORIA JURÍDICA	R\$ 8.000,00

Observação importante: diante da complexidade do trabalho, do esforço inicial necessário e da continuidade e disponibilidade da assessoria jurídica, na hipótese de não ser possível a conclusão do presente trabalho em decorrência de fato posterior à definição dos serviços prestados, serão devidos integralmente os honorários advocatícios aqui definidos, que deverão ser pagos no prazo de até 10 (dez) dias úteis da ciência das partes da impossibilidade de conclusão do trabalho.

4. Impostos, taxas e outras despesas

Todos os impostos, taxas, ou outros encargos federais, estaduais e municipais, decorrentes dos serviços jurídicos objetos desta proposta serão de responsabilidade do cliente, salvo quando expressamente indicados.

As despesas necessárias à prestação dos serviços como despachante, correspondente, taxas, custas, reprografia, impressões, telefonia, fax, transporte, expedição (office boy, correios etc.) e estadia, entre outras do mesmo gênero, serão cobradas à parte, mediante apresentação dos correspondentes recibos de pagamento. As despesas aqui descritas podem ser incorridas pelo proponente até o limite de R\$ 500,00 (quinhentos reais) às custas do cliente sem necessária prévia autorização, e, na superação desse valor, deverão ser comunicados e previamente aprovados via e-mail.

5. Confidencialidade

É garantida a confidencialidade de todos os dados, materiais, informações, pormenores, documentos, especificações técnicas ou comerciais (sobre objeto do trabalho, valores e condições comerciais existentes) nos serviços oferecidos na presente proposta, não podendo as partes, sob qualquer pretexto, divulgar, usar para fins outros que não os eventualmente contratados, revelar, reproduzir ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a esta relação, sob as penas da lei.

6. Disposições complementares

O presente trabalho se baseia exclusivamente nos documentos e informações apresentados pelo cliente, de modo que o escritório não se responsabiliza pela existência de dados falsos e/ou incorretos.

7. Formalização do Contrato

Caso esteja de acordo com os termos e condições acima expostos, solicitamos que firme a presente proposta no campo abaixo e, posteriormente, encaminhe uma via assinada aos cuidados do escritório, que servirá de contrato de honorários para todos os efeitos legais.

Sendo o que nos competia no momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

São Paulo - SP, 10 de julho de 2025.

TN ADVOGADOS

De acordo,

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Por: Lucas Ribeiro de Almeida e Henrique Luis Alexandre Neto

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF:

8. Sócios

Com áreas de atuação específicas e complementares entre si, cada sócio do TN Advogados possui sólida experiência profissional e notável formação acadêmica, que, aliadas à visão de futuro, propiciam aos clientes uma experiência jurídica eficiente e confiável.



Gabriel de Carvalho Thielmann

Mestre em Análise Econômica do Direito pelo EMLE - European Master in Law & Economics (2017/2018). Múltipla titulação: Aix-Marseille Université - Master of Business, Law and Economics; Universität Hamburg- LL.M. European Master in Law and Economics; Erasmus Universiteit Rotterdam - LL.M. European Master in Law and Economics. Possui graduação em Direito pela Universidade de São Paulo - Faculdade de Direito de Ribeirão Preto – FDRP/USP(2013).

Sócio das áreas de Resolução de Disputas Especializadas, Contencioso e Recuperação de Crédito e Remuneração Executiva e Relações de Trabalho do TN Advogados. Tem experiência em Análise Econômica do Direito, Direito Tributário, Sistema Financeiro Nacional e Direito e Tecnologia.



Lucas Fulanete G. Bento

Advogado e estudante de Finanças e Negócios pela USP, com passagens pela University of Illinois e University of Chicago. Desenvolveu estudos de mestrado em Direito Comercial na USP e doutoramento em Direito Societário e Mercado de Capitais pela Universität Hamburg, Albrecht Mendelssohn Bartholdy Graduate School of Law vinculado à cadeira de Law & Economics do Institut für Recht und Ökonomik.

Sócio das áreas de Societário e Fusões & Aquisições, Mercado de Capitais e Bancários, e Contratos e Relações Comerciais no TN Advogados. Tem experiência em resolução de conflitos societários e empresariais, tendo atuado ainda como árbitro em câmaras nacionais e em procedimentos ad hoc no Brasil e exterior (EUA e UE).



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188, 1º andar
Pinheiros . CEP 01451-001
São Paulo . SP . Brasil

Avenida Presidente Vargas, 2121, 13º andar , sala 1308
Jardim Santa Ângela . CEP 14020-525
Ribeirão Preto . SP . Brasil



(11) 3034.0306



contato@tn.adv.br



WWW.TN.ADV.BR