

DÉCIMO TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

- (I) **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora"); e
- (II) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

Considerando que:

- (a) a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram em 24 de outubro de 2024, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*" ("Termo de Securitização"), conforme aditado;
- (b) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, de modo a vincular novos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.1 do Termo de Securitização, onde a Securitizadora adquiriu novos Créditos Imobiliários para a sua vinculação à Emissão, de modo que não se faz necessária a realização de assembleia geral de titulares dos CRI para aprovar as matérias objeto deste Aditamento ou nova aprovação societária pela Emissora; e
- (c) a Securitizadora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização para incluir os novos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Segunda abaixo.

RESOLVEM celebrar o presente *Décimo Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão*,

em 4 (quatro) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados (“Aditamento”), o qual será regido pelas Cláusulas a seguir.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, nesta ou nas demais Cláusulas, são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. ADITAMENTO

2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar o **Anexo II** do Termo de Securitização para contemplar os novos Créditos Imobiliários e a respectiva Cédula de Crédito Imobiliária representativas dos novos Créditos Imobiliários, os quais passarão a vigorar conforme o **Anexo A** do presente Aditamento.

3. DOS REGISTROS E DECLARAÇÕES

3.1. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, para instituição do regime fiduciário, a Securitizadora assinará a declaração constante do Anexo III do Termo de Securitização, bem como registrará o presente aditamento na B3.

3.2. Deverá ser apresentada à Securitizadora declaração de custódia da(s) cédula(s) de crédito imobiliário formalizada pela respectiva instituição custodiante, nos termos do Anexo IV do Termo de Securitização.

4. RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, restando inalterados os direitos, declarações, garantias, indenizações prestadas, compromissos e obrigações assumidas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário no Termo de Securitização, os quais permanecem em pleno efeito e vigor.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

5.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

5.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

5.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

5.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

5.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato digital, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 25 de junho de 2025.

(O restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco. As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Página de assinaturas do Décimo Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreado em Créditos Imobiliários Diversificados, celebrado em 25 de junho de 2025.)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Securitizadora

Por: Henrique Luís Alexandre Neto
Cargo: Diretor

Por: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

Por: Litza Flores Sester
Cargo: Procuradora

Por: Gabriel Takashi Maeda
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Por: Mathilde Máximo Ribeiro
CPF: 144.973.387-54

Por: Danielle Pereira Bernardo Sibinel
CPF: 362.854.078-00

ANEXO A
CONSOLIDAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

ANEXO II

Consolidação - Vinculação dos Créditos Imobiliários	Última Atualização:	25/06/2025
---	---------------------	------------

	Quantidade			Valor (R\$)		
	CRI DI	CRI IPCA	Total	CRI DI	CRI IPCA	Total
CRI Emitidos:	102.000	18.000	120.000	102.000.000,00	18.000.000,00	120.000.000,00
CRI Integralizados:	24.484	16.619	41.103	24.484.000,00	16.619.000,00	41.103.000,00

	Quantidade			Valor (R\$)		
	CRI 3ª Série	CRI 4ª Série	Total	CRI 3ª Série	CRI 4ª Série	Total
CRI Emitidos:	78.000	42.000	120.000	78.000.000,00	46.000.000,00	120.000.000,00
CRI Integralizados:	0	1.716	1.716	0	1.716.000,00	1.716.000,00

1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	CRI16E1-2S (CRI 1ª Série)
Número:	MAKASI05
Tipo:	☒ Integral ☐ Fracionária, representando [número]% do crédito.
Valor Total:	R\$ 5.965.000,00 (cinco milhões, novecentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão:	18 de junho de 2025
Prazo:	672 dias, contados da Data de Emissão da CCI.
Data de Vencimento:	21 de abril de 2027.
Instituição Custodiante:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. ("Instituição Custodiante").
Local de Emissão:	São Paulo / SP.
Título:	" <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e Outas Avenças</i> ", por meio do qual a Devedora emitiu 5.965 (cinco mil novecentos e sessenta e cinco) notas comerciais no montante total de R\$ 5.965.000,00 (cinco milhões, novecentos e sessenta e cinco mil reais), com aval dos Sócios Fiduciários, em 18 de junho de 2025 (" <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> " e " <i>Notas Comerciais</i> ", respectivamente).
Local de Pagamento:	São Paulo / SP.
Forma de Pagamento:	Os Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser pagos nas datas previstas no cronograma de pagamentos indicado no item 8 abaixo, na forma prevista na Cláusula 4.8.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2. Devedora e Avalista	
Devedora: SONHARE EMPREENDIMENTO SPE LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.882.453/0001-52, com sede na cidade de Mogi Mirim, estado do São Paulo, na Avenida Brasil, n.º 62, sala 05, Parque Esperança, CEP: 13.806-001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seu administrador Fernando Fernandes de Barros Júnior , brasileiro, casado sob o regime de separação total, administrador de empresa, portador do RG n.º 26.395.773-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 305.500.918-58, residente e domiciliado à Rua Orestes Manara, n.º 141, Condomínio	

Embaixador, Parque da Imprensa, na cidade de Mogi Mirim, estado de São Paulo, CEP 13806-352, e-mail fernando@grupoprojecta.com.br (“Devedora”)

Avalista(s): F.F.B. PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, regularmente inscrita no CNPJ sob nº 07.739.945/0001-79, e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP com o NIRE nº 35220292808, com sede na Avenida Santo Antônio, nº 127, Sala 1, Centro, na cidade de Mogi Mirim/SP (CEP 13800-030), neste ato representada por seu administrador, **Fernando Fernandes de Barros Júnior**, inscrito no CPF/MF 305.500.918-58; e **WJF CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.590.951/0001-00, e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP com o NIRE nº 35225393971, com sede na Avenida Santo Antônio, nº 127, lojas 1 e 2, Centro, na cidade de Mogi Mirim/SP (CEP: 13800-030), neste ato representada por seu administrador, **Fernando Fernandes de Barros Júnior**, inscrito no CPF/MF 305.500.918-5 (“Avalista(s)”).

3. Credora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.

4. Condições do Financiamento

Saldo Devedor do Contrato Imobiliário:	R\$ 5.965.000,00 (cinco milhões, novecentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.
Preço de Aquisição:	R\$ 5.965.000,00 (cinco milhões, novecentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.
Prazo:	672 dias, contados da Data de Emissão da CCI.
Atualização Monetária:	Não Aplicável.
Remuneração:	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTMV da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Pagamento:	Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos abaixo reproduzido. A amortização do valor do principal será devida mensalmente.
Prêmio (Pagamento Antecipado Facultativo):	O prêmio de 3% (três por cento) sobre o saldo devedor das Notas Comerciais, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Resgate Antecipado Facultativo.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, calculada <i>pro rata temporis</i> a partir da Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).

5. Garantias

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Futuras Alienadas Fiduciariamente; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel (conforme abaixo definido); (iv) seguro de responsabilidade civil (RCC) e o seguro de riscos de engenharia; todas prestadas em garantia das obrigações

garantidas estabelecidas nas Notas Comerciais; **(v)** Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) da participação societária da Devedora. A CCI será emitida sem garantia real.

6. Imóvel e Destinação dos Recursos

Matrícula e RGI	O imóvel objeto da matrícula nº 114.088 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim - SP ("Imóvel").
Endereço:	Rua dos Ferroviários, 234 - Mirante, Mogi Mirim - SP, 13801-157.
Proprietário:	F.F.B. PARTICIPAÇÕES LTDA. , CNPJ sob nº 07.739.945/0001- 79, conforme qualificada no Item 2 do presente Quadro Resumo.
Valor de Avaliação:	R\$16.507.454,50, que corresponde à soma do custo de aquisição do terreno e do custo incorrido das obras do empreendimento.
Data de Avaliação:	29 de janeiro de 2025.
Ônus e Gravames:	O(s) imóvel(is) encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus ou gravames, judiciais, legais ou consensuais, estando quites com os tributos, multas e débitos condominiais, se for o caso, sobre ele incidentes, nada existindo que impeça ou limite a realização da presente operação.

7. Destinação dos Recursos do Financiamento

☒ Pessoa Jurídica	● Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% ● Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: ☒ Não ☐ Sim ● Habite-se: ☒ Não ☐ Sim ● Está sob o regime de incorporação: ☐ Não ☒ Sim ● Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

8. Cronograma de Pagamentos (*na página a seguir*)

Parcela	Data	Juros	Amortização	Tai
1	21/07/2025	SIM	NÃO	0,000%
2	21/08/2025	SIM	NÃO	0,000%
3	21/09/2025	SIM	NÃO	0,000%
4	21/10/2025	SIM	NÃO	0,000%
5	21/11/2025	SIM	NÃO	0,000%
6	21/12/2025	SIM	NÃO	0,000%
7	21/01/2026	SIM	NÃO	0,000%
8	21/02/2026	SIM	NÃO	0,000%
9	21/03/2026	SIM	NÃO	0,000%
10	21/04/2026	SIM	NÃO	0,000%
11	21/05/2026	SIM	NÃO	0,000%
12	21/06/2026	SIM	NÃO	0,000%
13	21/07/2026	SIM	NÃO	0,000%
14	21/08/2026	SIM	NÃO	0,000%
15	21/09/2026	SIM	NÃO	0,000%
16	21/10/2026	SIM	NÃO	0,000%
17	21/11/2026	SIM	NÃO	0,000%
18	21/12/2026	SIM	NÃO	0,000%
19	21/01/2027	SIM	NÃO	0,000%
20	21/02/2027	SIM	NÃO	0,000%
21	21/03/2027	SIM	NÃO	0,000%
22	21/04/2027	SIM	SIM	100,000%

1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	CRI16E1-2S (4ª Série)
Número:	056162944 (MAKASI06)
Tipo:	☒ Integral ☐ Fracionária, representando [número]% do crédito.
Valor Total:	R\$ 1.715.754,14 (um milhão, setecentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.
Data de Emissão:	05 de junho de 2025
Prazo:	7.310 dias, contados da Data de Emissão da CCI.
Data de Vencimento:	21 de junho de 2045.
Instituição Custodiante:	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.358-132, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54 (" <u>Custodiante</u> ").
Local de Emissão:	São Paulo / SP.
Título:	" <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda e Financiamento à Construção de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças</i> ", por meio do qual foi concedido pela Emissora o Financiamento para Obras em favor do Devedor no montante total de R\$1.715.754,14 (um milhão, setecentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos), em 05 de junho de 2025 ("Contrato de Financiamento").
Local de Pagamento:	São Paulo / SP.
Forma de Pagamento:	Os Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser pagos nas datas previstas no cronograma de pagamentos indicado no item 8 abaixo, na forma prevista na Cláusula 4.8.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
2. Devedora e Avalista	
DEVEDOR(ES): Rodolpho Raphael Nery Carrozzo Scardua , brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 44.260.100-1 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 315.019.568-33 residente e domiciliado na TR. Rincão, nº 30, Jardim Camargo, na cidade de Mogi Guaçu, estado de São Paulo/SP, CEP: 13.840-141, e-mail: rodolpho_sca@hotmail.com ("Devedor"); Marília Bernardi Alves Bezerra Scardua , brasileira, casada, servidora pública, portadora do RG nº 43.494.802-0 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 351.140.728-11, residente e domiciliada na TR. Rincão, nº 30, Jardim Camargo, na cidade de Mogi Guaçu, estado de São Paulo/SP, CEP: 13.840-141, e-mail: marilia_bernardi@yahoo.com.br ("Interveniente Anuente").	
3. Credora	
BMP SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1765 - 1º.(primeiro) andar, conjunto 11 - Bela Vista - CEP 01311-930, inscrita no CNPJ sob nº 34.337.707/0001-00, com seu Estatuto Social devidamente arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.539.117, neste ato representada nos termos do artigo 6º de seu Estatuto Social, por seu Diretor, Carlos Eduardo Benitez, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 14.763.657-7/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 165.833.928-28, residente e domiciliado na Rua Tabapuã Nº 266 - Bloco 02 Apto 73 - Itaim Bibi - São Paulo - SP, CEP: 04533-908 ("Emissora").	
4. Condições do Financiamento	
Saldo Devedor do Contrato Imobiliário:	R\$ 1.715.754,14 (um milhão, setecentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.

Preço de Aquisição:	R\$ 1.715.754,14 (um milhão, setecentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.
Prazo:	7.310 dias, contados da Data de Emissão da CCI.
Atualização Monetária:	IGPM.
Remuneração:	IPCA + 11,00% a.a.
Pagamento:	Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos abaixo reproduzido. A amortização do valor do principal será devida mensalmente.
Prêmio (Pagamento Antecipado Facultativo):	O prêmio de 3% (três por cento) sobre o saldo devedor das Notas Comerciais, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Resgate Antecipado Facultativo.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, calculada <i>pro rata temporis</i> a partir da Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
5. Garantias	
Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com a garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária do Imóvel (conforme abaixo definido).	
6. Imóvel e Destinação dos Recursos	
Matrícula e RGI	O imóvel objeto da matrícula nº 106.288, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim/SP ("Imóvel").
Endereço:	Estrada MMR 328 Antonio Carlos Canto Porto Lagoa dos Patos, Quadra 19, Lote 09, Mogi Mirim - SP, 13805-000, Brasil.
Proprietário:	Rodolpho Raphael Nery Carrozzo Scardua (CPF 315.019.568-33) Marília Bernardi Alves Bezerra Scardua (CPF 351.140.728-11) .
Valor de Avaliação:	R\$ 2.231.607,00 (dois milhões, duzentos e trinta e um mil, seiscentos e sete reais), que corresponde à soma do custo de aquisição do terreno e do custo incorrido das obras do empreendimento.
Data de Avaliação:	20 de maio de 2025.
Ônus e Gravames:	O(s) imóvel(is) encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus ou gravames, judiciais, legais ou consensuais, estando quites com os tributos, multas e débitos condominiais, se for o caso, sobre ele incidentes, nada existindo que impeça ou limite a realização da presente operação.
7. Destinação dos Recursos do Financiamento	
☐ Pessoa Jurídica	N.A.

☒ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	Valor do financiamento destinado ao pagamento do Interviente Quitante: N.A. Valor a ser liberado ao(s) DEVEDOR(ES) para pagamento dos custos de construção do(s) Imóvel(is): N.A.
--	---

Parcela	Data	Juros	Amortização	Tai
1	21/07/2025	SIM	SIM	0,1237%
2	21/08/2025	SIM	SIM	0,1249%
3	21/09/2025	SIM	SIM	0,1262%
4	21/10/2025	SIM	SIM	0,1274%
5	21/11/2025	SIM	SIM	0,1287%
6	21/12/2025	SIM	SIM	0,1300%
7	21/01/2026	SIM	SIM	0,1313%
8	21/02/2026	SIM	SIM	0,1326%
9	21/03/2026	SIM	SIM	0,1340%
10	21/04/2026	SIM	SIM	0,1353%
11	21/05/2026	SIM	SIM	0,1367%
12	21/06/2026	SIM	SIM	0,1381%
13	21/07/2026	SIM	SIM	0,1395%
14	21/08/2026	SIM	SIM	0,1409%
15	21/09/2026	SIM	SIM	0,1423%
16	21/10/2026	SIM	SIM	0,1437%
17	21/11/2026	SIM	SIM	0,1452%
18	21/12/2026	SIM	SIM	0,1467%
19	21/01/2027	SIM	SIM	0,1482%
20	21/02/2027	SIM	SIM	0,1497%
21	21/03/2027	SIM	SIM	0,1512%
22	21/04/2027	SIM	SIM	0,1528%
23	21/05/2027	SIM	SIM	0,1544%
24	21/06/2027	SIM	SIM	0,1560%
25	21/07/2027	SIM	SIM	0,1576%
26	21/08/2027	SIM	SIM	0,1592%
27	21/09/2027	SIM	SIM	0,1608%
28	21/10/2027	SIM	SIM	0,1625%
29	21/11/2027	SIM	SIM	0,1642%

30	21/12/2027	SIM	SIM	0,1659%
31	21/01/2028	SIM	SIM	0,1676%
32	21/02/2028	SIM	SIM	0,1694%
33	21/03/2028	SIM	SIM	0,1711%
34	21/04/2028	SIM	SIM	0,1729%
35	21/05/2028	SIM	SIM	0,1747%
36	21/06/2028	SIM	SIM	0,1766%
37	21/07/2028	SIM	SIM	0,1784%
38	21/08/2028	SIM	SIM	0,1803%
39	21/09/2028	SIM	SIM	0,1822%
40	21/10/2028	SIM	SIM	0,1841%
41	21/11/2028	SIM	SIM	0,1861%
42	21/12/2028	SIM	SIM	0,1881%
43	21/01/2029	SIM	SIM	0,1901%
44	21/02/2029	SIM	SIM	0,1921%
45	21/03/2029	SIM	SIM	0,1941%
46	21/04/2029	SIM	SIM	0,1962%
47	21/05/2029	SIM	SIM	0,1983%
48	21/06/2029	SIM	SIM	0,2005%
49	21/07/2029	SIM	SIM	0,2026%
50	21/08/2029	SIM	SIM	0,2048%
51	21/09/2029	SIM	SIM	0,2070%
52	21/10/2029	SIM	SIM	0,2093%
53	21/11/2029	SIM	SIM	0,2115%
54	21/12/2029	SIM	SIM	0,2138%
55	21/01/2030	SIM	SIM	0,2162%
56	21/02/2030	SIM	SIM	0,2185%
57	21/03/2030	SIM	SIM	0,2209%
58	21/04/2030	SIM	SIM	0,2233%
59	21/05/2030	SIM	SIM	0,2258%

60	21/06/2030	SIM	SIM	0,2283%
61	21/07/2030	SIM	SIM	0,2308%
62	21/08/2030	SIM	SIM	0,2333%
63	21/09/2030	SIM	SIM	0,2359%
64	21/10/2030	SIM	SIM	0,2386%
65	21/11/2030	SIM	SIM	0,2412%
66	21/12/2030	SIM	SIM	0,2439%
67	21/01/2031	SIM	SIM	0,2466%
68	21/02/2031	SIM	SIM	0,2494%
69	21/03/2031	SIM	SIM	0,2522%
70	21/04/2031	SIM	SIM	0,2551%
71	21/05/2031	SIM	SIM	0,2580%
72	21/06/2031	SIM	SIM	0,2609%
73	21/07/2031	SIM	SIM	0,2638%
74	21/08/2031	SIM	SIM	0,2669%
75	21/09/2031	SIM	SIM	0,2699%
76	21/10/2031	SIM	SIM	0,2730%
77	21/11/2031	SIM	SIM	0,2761%
78	21/12/2031	SIM	SIM	0,2793%
79	21/01/2032	SIM	SIM	0,2826%
80	21/02/2032	SIM	SIM	0,2858%
81	21/03/2032	SIM	SIM	0,2892%
82	21/04/2032	SIM	SIM	0,2925%
83	21/05/2032	SIM	SIM	0,2959%
84	21/06/2032	SIM	SIM	0,2994%
85	21/07/2032	SIM	SIM	0,3029%
86	21/08/2032	SIM	SIM	0,3065%
87	21/09/2032	SIM	SIM	0,3101%
88	21/10/2032	SIM	SIM	0,3138%
89	21/11/2032	SIM	SIM	0,3176%

90	21/12/2032	SIM	SIM	0,3214%
91	21/01/2033	SIM	SIM	0,3252%
92	21/02/2033	SIM	SIM	0,3291%
93	21/03/2033	SIM	SIM	0,3331%
94	21/04/2033	SIM	SIM	0,3371%
95	21/05/2033	SIM	SIM	0,3412%
96	21/06/2033	SIM	SIM	0,3454%
97	21/07/2033	SIM	SIM	0,3496%
98	21/08/2033	SIM	SIM	0,3539%
99	21/09/2033	SIM	SIM	0,3583%
100	21/10/2033	SIM	SIM	0,3627%
101	21/11/2033	SIM	SIM	0,3672%
102	21/12/2033	SIM	SIM	0,3718%
103	21/01/2034	SIM	SIM	0,3764%
104	21/02/2034	SIM	SIM	0,3811%
105	21/03/2034	SIM	SIM	0,3859%
106	21/04/2034	SIM	SIM	0,3908%
107	21/05/2034	SIM	SIM	0,3958%
108	21/06/2034	SIM	SIM	0,4008%
109	21/07/2034	SIM	SIM	0,4059%
110	21/08/2034	SIM	SIM	0,4111%
111	21/09/2034	SIM	SIM	0,4164%
112	21/10/2034	SIM	SIM	0,4218%
113	21/11/2034	SIM	SIM	0,4273%
114	21/12/2034	SIM	SIM	0,4329%
115	21/01/2035	SIM	SIM	0,4386%
116	21/02/2035	SIM	SIM	0,4444%
117	21/03/2035	SIM	SIM	0,4503%
118	21/04/2035	SIM	SIM	0,4562%
119	21/05/2035	SIM	SIM	0,4623%

120	21/06/2035	SIM	SIM	0,4685%
121	21/07/2035	SIM	SIM	0,4749%
122	21/08/2035	SIM	SIM	0,4813%
123	21/09/2035	SIM	SIM	0,4878%
124	21/10/2035	SIM	SIM	0,4945%
125	21/11/2035	SIM	SIM	0,5013%
126	21/12/2035	SIM	SIM	0,5082%
127	21/01/2036	SIM	SIM	0,5153%
128	21/02/2036	SIM	SIM	0,5225%
129	21/03/2036	SIM	SIM	0,5298%
130	21/04/2036	SIM	SIM	0,5373%
131	21/05/2036	SIM	SIM	0,5449%
132	21/06/2036	SIM	SIM	0,5527%
133	21/07/2036	SIM	SIM	0,5606%
134	21/08/2036	SIM	SIM	0,5687%
135	21/09/2036	SIM	SIM	0,5769%
136	21/10/2036	SIM	SIM	0,5854%
137	21/11/2036	SIM	SIM	0,5940%
138	21/12/2036	SIM	SIM	0,6027%
139	21/01/2037	SIM	SIM	0,6117%
140	21/02/2037	SIM	SIM	0,6208%
141	21/03/2037	SIM	SIM	0,6301%
142	21/04/2037	SIM	SIM	0,6397%
143	21/05/2037	SIM	SIM	0,6494%
144	21/06/2037	SIM	SIM	0,6594%
145	21/07/2037	SIM	SIM	0,6696%
146	21/08/2037	SIM	SIM	0,6800%
147	21/09/2037	SIM	SIM	0,6906%
148	21/10/2037	SIM	SIM	0,7015%
149	21/11/2037	SIM	SIM	0,7126%

150	21/12/2037	SIM	SIM	0,7240%
151	21/01/2038	SIM	SIM	0,7356%
152	21/02/2038	SIM	SIM	0,7475%
153	21/03/2038	SIM	SIM	0,7598%
154	21/04/2038	SIM	SIM	0,7723%
155	21/05/2038	SIM	SIM	0,7851%
156	21/06/2038	SIM	SIM	0,7982%
157	21/07/2038	SIM	SIM	0,8116%
158	21/08/2038	SIM	SIM	0,8254%
159	21/09/2038	SIM	SIM	0,8396%
160	21/10/2038	SIM	SIM	0,8541%
161	21/11/2038	SIM	SIM	0,8690%
162	21/12/2038	SIM	SIM	0,8842%
163	21/01/2039	SIM	SIM	0,8999%
164	21/02/2039	SIM	SIM	0,9160%
165	21/03/2039	SIM	SIM	0,9326%
166	21/04/2039	SIM	SIM	0,9496%
167	21/05/2039	SIM	SIM	0,9670%
168	21/06/2039	SIM	SIM	0,9850%
169	21/07/2039	SIM	SIM	1,0035%
170	21/08/2039	SIM	SIM	1,0225%
171	21/09/2039	SIM	SIM	1,0421%
172	21/10/2039	SIM	SIM	1,0623%
173	21/11/2039	SIM	SIM	1,0831%
174	21/12/2039	SIM	SIM	1,1045%
175	21/01/2040	SIM	SIM	1,1266%
176	21/02/2040	SIM	SIM	1,1494%
177	21/03/2040	SIM	SIM	1,1729%
178	21/04/2040	SIM	SIM	1,1972%
179	21/05/2040	SIM	SIM	1,2223%

180	21/06/2040	SIM	SIM	1,2482%
181	21/07/2040	SIM	SIM	1,2750%
182	21/08/2040	SIM	SIM	1,3028%
183	21/09/2040	SIM	SIM	1,3315%
184	21/10/2040	SIM	SIM	1,3612%
185	21/11/2040	SIM	SIM	1,3921%
186	21/12/2040	SIM	SIM	1,4241%
187	21/01/2041	SIM	SIM	1,4573%
188	21/02/2041	SIM	SIM	1,4917%
189	21/03/2041	SIM	SIM	1,5275%
190	21/04/2041	SIM	SIM	1,5648%
191	21/05/2041	SIM	SIM	1,6035%
192	21/06/2041	SIM	SIM	1,6439%
193	21/07/2041	SIM	SIM	1,6860%
194	21/08/2041	SIM	SIM	1,7299%
195	21/09/2041	SIM	SIM	1,7757%
196	21/10/2041	SIM	SIM	1,8236%
197	21/11/2041	SIM	SIM	1,8737%
198	21/12/2041	SIM	SIM	1,9261%
199	21/01/2042	SIM	SIM	1,9811%
200	21/02/2042	SIM	SIM	2,0388%
201	21/03/2042	SIM	SIM	2,0994%
202	21/04/2042	SIM	SIM	2,1632%
203	21/05/2042	SIM	SIM	2,2303%
204	21/06/2042	SIM	SIM	2,3011%
205	21/07/2042	SIM	SIM	2,3759%
206	21/08/2042	SIM	SIM	2,4550%
207	21/09/2042	SIM	SIM	2,5388%
208	21/10/2042	SIM	SIM	2,6276%
209	21/11/2042	SIM	SIM	2,7221%

210	21/12/2042	SIM	SIM	2,8227%
211	21/01/2043	SIM	SIM	2,9301%
212	21/02/2043	SIM	SIM	3,0449%
213	21/03/2043	SIM	SIM	3,1680%
214	21/04/2043	SIM	SIM	3,3002%
215	21/05/2043	SIM	SIM	3,4426%
216	21/06/2043	SIM	SIM	3,5965%
217	21/07/2043	SIM	SIM	3,7633%
218	21/08/2043	SIM	SIM	3,9446%
219	21/09/2043	SIM	SIM	4,1425%
220	21/10/2043	SIM	SIM	4,3592%
221	21/11/2043	SIM	SIM	4,5977%
222	21/12/2043	SIM	SIM	4,8614%
223	21/01/2044	SIM	SIM	5,1544%
224	21/02/2044	SIM	SIM	5,4820%
225	21/03/2044	SIM	SIM	5,8507%
226	21/04/2044	SIM	SIM	6,2685%
227	21/05/2044	SIM	SIM	6,7461%
228	21/06/2044	SIM	SIM	7,2974%
229	21/07/2044	SIM	SIM	7,9405%
230	21/08/2044	SIM	SIM	8,7008%
231	21/09/2044	SIM	SIM	9,6132%
232	21/10/2044	SIM	SIM	10,7285%
233	21/11/2044	SIM	SIM	12,1228%
234	21/12/2044	SIM	SIM	13,9157%
235	21/01/2045	SIM	SIM	16,3064%
236	21/02/2045	SIM	SIM	19,6537%
237	21/03/2045	SIM	SIM	24,6748%
238	21/04/2045	SIM	SIM	33,0439%
239	21/05/2045	SIM	SIM	49,7826%

240	21/06/2045	SIM	SIM	100,0000%
-----	------------	-----	-----	-----------

ANEXO B
Declaração da Emissora

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 16ª (décima sexta) emissão, em 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos que, **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 16ª (décima sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*", celebrado nesta data; e **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** a CCI; **(c)** as Garantias Reais; e **(d)** a Conta Centralizadora; e **(iii)** efetuou guarda e conservação da via original assinada digitalmente do Termo de Securitização.

Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma aqui definidos são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização da Emissão, conforme aditado.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 25 de junho de 2025.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Por: Henrique Luís Alexandre Neto
Cargo: Diretor

Por: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor

ANEXO C

Declaração de Custódia da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário, integral, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nº 01 da Série Única ("CCI"), celebrada por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob A Forma Escritural*" ("Emissão de CCI"), entre a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emitente"), na qualidade de titular da CCI, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** ("Instituição Custodiante") na qualidade de Custodiante dos créditos imobiliários oriundos da Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a **SONHARE EMPREENDIMENTO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.882.453/0001-52, com sede na cidade de Mogi Mirim, estado do São Paulo, na Avenida Brasil, n.º 62, sala 05, Parque Esperança, CEP: 13.806-001 ("Devedora"), com Aval da **F.F.B. PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, regularmente inscrita no CNPJ sob nº 07.739.945/0001-79, e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP com o NIRE nº 35220292808, com sede na Avenida Santo Antônio, nº 127, Sala 1, Centro, na cidade de Mogi Mirim/SP CEP 13800-030, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Avalista") emitiu Notas Comerciais no montante total de R\$ 5.965.000,00 (cinco milhões, novecentos e sessenta e cinco mil reais), destinado às obras do imóvel matriculado sob o nº 114.088 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim - SP, **DECLARA**, no âmbito da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, que procedeu nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931") à custódia eletrônica de 1 (uma) via original assinada digitalmente da CCI.

São Paulo, 25 de junho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Litza Flores Sester
CPF: Procuradora

Por: Gabriel Takashi Maeda
CPF: Procurador

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no 390, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o n.º 00.806.535/0001-54 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da (i) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, no 01 da Série Única ("CCI"), celebrada por meio do "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Financiamento à Construção de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*" ("Contrato de Financiamento"), entre o(a) **Rodolpho Raphael Nery Carrozzo Scardua**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG n.º 44.260.100-1 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 315.019.568-33 residente e domiciliado na TR. Rincão, n.º 30, Jardim Camargo, na cidade de Mogi Guaçu, estado de São Paulo/SP, CEP: 13.840-141, e-mail: rodolpho_sca@hotmail.com ("Devedor"); **Marília Bernardi Alves Bezerra Scardua**, brasileira, casada, servidora pública, portadora do RG n.º 43.494.802-0 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 351.140.728-11, residente e domiciliada na TR. Rincão, n.º 30, Jardim Camargo, na cidade de Mogi Guaçu, estado de São Paulo/SP, CEP: 13.840-141, e-mail: marilia_bernardi@yahoo.com.br ("Interveniente Anuente"), e a **BMP SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1765 - 1º.(primeiro) andar, conjunto 11 - Bela Vista - CEP 01311-930, inscrita no CNPJ sob n.º 34.337.707/0001-00, com seu Estatuto Social devidamente arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE n.º 35.300.539.117, neste ato representada nos termos do artigo 6º de seu Estatuto Social, por seu Diretor, **Carlos Eduardo Benitez**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG no 14.763.657-7/SSP-SP, inscrito no CPF sob n.º 165.833.928-28, residente e domiciliado na Rua Tabapuã N° 266 - Bloco 02 Apto 73 - Itaim Bibi - São Paulo - SP, CEP: 04533- 908 ("BMP" ou "Credor") na qualidade de Credor, representativa dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Financiamento, por meio do qual o Devedor contraiu Financiamento no montante total de R\$1.715.754,14 (um milhão, setecentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos), destinado às obras do imóvel matriculado sob o n.º 106.288, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim/SP, DECLARA, no âmbito da 16º (Décima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, que procedeu nos termos do §4º do artigo 18 da Lei no 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n° 10.931") à custódia eletrônica de 1 (uma) via original assinada digitalmente da CCI.

São Paulo, 05 de junho de 2025.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.