

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 11.257.352/0001-43

NIRE 35.300.461.827

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO
AGRONEGÓCIO DA 3ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM 29 DE OUTUBRO DE 2025

- 1. Data, Hora e Local:** 29 de outubro de 2025, às 10:00 horas, na sede da BSI Capital Securitizadora S.A. ("Emissora"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-00.
- 2. Convocação:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos titulares dos certificados de recebíveis do agronegócio objeto do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 3ª série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. ("CRA", "Termo de Securitização" e "Emissora", respectivamente), celebrado em 24 de abril de 2017, conforme previsto na cláusula 12.12 do Termo e art. 124 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações") e no §1º do art. 24 da Instrução CVM nº 600/2018.
- 3. Presença:** (i) investidores representando 100% (cem por cento) do CRA em circulação; (ii) representante da Emissora e (ii) representante da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRA.
- 4. Mesa:** Presidente: Sr. Alexandre Domingos Ferreira. e Secretária: Sra. Amanda Oliveira Melo.

Ordem do Dia: Deliberar sobre a contratação de serviços de engenharia, para apresentação da avaliação das áreas de terras com 8,00ha, denominada J.P.M. "E" localizada no município de Cuiabá/MT, oriunda da matrícula nº 20.572 do 7º Cartório de Ofício da Comarca de Cuiabá/MT; e das áreas de terras com 30,00ha denominada área "B", Granja Vale Feliz no município de Cuiabá/MT, oriundo da matrícula nº 27.464 do mesmo cartório mencionado anteriormente, cujo o objetivo é retomar o processo de consolidação de garantias conforme propostas anexas a presente ata.

Em caso de aprovação da matéria acima, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta Assembleia.

Rubrica	DS	DS	DS	Initial	Rubrica
AN		AODM	JMS	RBC	LSF

O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Debenturistas 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.

5. Deliberações: Por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Titulares do CRA deliberaram e aprovaram a:

Em conformidade com a deliberação dos investidores do CRA, foi aprovada a contratação da empresa **Cushman & Wakefield** conforme proposta em anexo para a realização dos serviços de engenharia necessários, compreendendo a elaboração de laudos de avaliação das matrículas nº 20.572 e nº 27.464 do 7º Cartório de Ofício da Comarca de Cuiabá/MT.

Em razão da aprovação da matéria acima, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, estão automaticamente autorizados a realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta Assembleia.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRA, os titulares dos CRA em Circulação, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação as deliberações e autorizações ora concedidas.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRA que as deliberações da presente assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRA, incluindo, mas não se limitando, a majoração do risco de crédito, tendo em vista que o serviço de engenharia demanda custos adicionais, e, ainda, em razão da possibilidade de subavaliação ou superavaliação dos Imóveis, distorcendo o valor de recuperação e, conseqüentemente, o montante a ser distribuído aos Titulares dos CRA.

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRA são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia. Assim, reforça que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRA que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar

Rubrica	DS	DS	DS	Initial	Rubrica
AN		AODM	JMSA	RBC	LSF

se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRA, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução CVM 81/22, bem como de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRA.

A presente Assembleia será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores. Os termos constantes desta Assembleia iniciados em letra maiúscula não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e demais documentos da Operação.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, está Assembleia foi lavrada, lida e assinada eletronicamente por todos os presentes. Presidente: Ricardo Elson do Carmo e Secretário: Alexandre Domingos Ferreira. Assinaturas dos Titulares dos CRA: conforme Anexo I à presente Assembleia; Emissora: BSI Capital Securitizadora S.A.; e Agente Fiduciário: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

São Paulo – SP, 29 de outubro de 2025.

Mesa:

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira

Presidente

DocuSigned by:
Amanda Oliveira de Melo
B874BBF67DA9470...

Amanda Oliveira Melo

Secretária

(As assinaturas constam na próxima página)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



Proposta para Prestação de Serviços de Avaliação Imobiliária

AP 25-66032-900795a
06 de outubro de 2025
Revisada em 27 de outubro de 2025

Preparada para: BSI CAPITAL

Sr. Octavio Pinheiro





Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
cushmanwakefield.com.br

Prezado.,

Em atenção à sua solicitação, encaminhamos nossa proposta para a prestação dos Serviços de Avaliação Imobiliária.

Desde já, agradecemos a oportunidade de oferecer nossos serviços e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Esta proposta contemplará as condições para realização do trabalho, os principais termos e condições e princípios gerais que regem a norma de avaliação imobiliária. Após o seu aceite, esta proposta se converterá em contrato. O laudo será endereçado diretamente ao Contratante indicado na folha de acordo deste documento. Neste sentido e para melhor responder às suas necessidades firmamos a presente proposta em 4 pilares, a saber:

Avaliações Certificadas Internacionalmente

As avaliações são realizadas de acordo com as metodologias e procedimentos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e serão observadas as orientações do Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS da Grã-Bretanha e do International Valuation Standards Council – IVSC.

Serviço Personalizado

Oferecemos um serviço personalizado e soluções confiáveis que vão ao encontro das necessidades do cliente observando elevados padrões de qualidade e regulamentos nacionais e internacionais.

Marca Cushman & Wakefield

Somos uma das maiores marcas mundiais e, como resultado disso, beneficiamo-nos de um forte reconhecimento e aceitação por parte das entidades financeiras globais.

Serviço Especializado

Colocaremos à disposição do cliente uma equipe de avaliações que conta com profissionais experientes no tipo de imóvel avaliado.

Para mais informações, por favor entre em contato:

Rogério Cerreti

MRICS, RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory, South America
rogerio.cerreti@cushwake.com

Edson Neto

Business Dev. Manager,
Valuation & Advisory, South America
edson.neto@cushwake.com



Sumário

Sobre a Cushman & Wakefield	4
Presença global	4
Expertise local	5
Avaliações e Consultoria - Brasil	5
Escopo dos Serviços	7
Objeto da avaliação	7
Objetivo da avaliação	7
Finalidade da avaliação	7
Definições	8
Processo de Avaliação	9
Elaboração do laudo	10
Método Comparativo	11
Método Evolutivo (do Custo de Reprodução)	11
Método Involutivo	11
Método da Renda	11
Condições Comerciais	12
Honorários	12
Prazos	12
Requisitos Necessários	13
Itens Não Inclusos	13
Condições Gerais	13
Aceite	16
Validade	17

Sobre a Cushman & Wakefield

Presença global

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários corporativos para proprietários e ocupantes com aproximadamente **52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países**. Em 2024, seu faturamento foi de US\$9.4 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Construída em torno da crença de sempre ir além, a companhia é reconhecida no setor e no mercado por sua cultura premiada.

Para mais informações acesse www.cushmanwakefield.com.br



Escritórios em mais de 400 cidades do mundo



Expertise local

A Cushman & Wakefield iniciou sua operação na América do Sul em 1994 com a abertura do primeiro escritório no Brasil, na cidade de São Paulo. Hoje conta também com escritórios no Rio de Janeiro, Buenos Aires (Argentina), Chile Santiago (Chile), Bogotá (Colômbia) e Lima (Peru).

A Cushman & Wakefield gerenciou localmente mais de 12 milhões de m2, provendo serviços de gestão de propriedades e de facilities para clientes nacionais e multinacionais de diversos setores. Nossas áreas de locações corporativas e representação de inquilinos realizou aproximadamente 410 mil m2 em transações de escritórios e propriedades industriais.

Avaliações e Consultoria - Brasil

A Cushman & Wakefield possui a maior equipe de Avaliação e Consultoria (V&A) imobiliária do Brasil, contando com mais de 70 funcionários fixos.

Nos últimos anos, estabelecemo-nos como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores em todo o mundo. Possuímos profundo expertise técnico para assessorar nossos clientes em decisões importantes sobre seus ativos imobiliários.

Os profissionais de V&A da Cushman & Wakefield têm acesso a dados de mercado em tempo real fornecidos pelos nossos especialistas em Leasing e Pesquisa e Mercado de Capitais. Nosso modelo combina o melhor em análise de pesquisa e consultoria especializada em imóveis.

A equipe de avaliações da Cushman & Wakefield é especializada em prover serviços em avaliação, estudos de vocação e viabilidade financeira; para diversos tipos de imóveis: terrenos, plantas industriais, edifícios comerciais, hotéis e shoppings centers, destinados a clientes corporativos e institucionais. Oferecemos serviços de avaliação e consultoria relacionados a aquisição, alienação, financiamento, relatórios financeiros e contábeis somados com conhecimentos setoriais especializados.



Especialidades

Na busca por especialização e entendimento profundo dos negócios de nossos clientes, o departamento segue um modelo único no país, ao segregar as equipes por tipologia, conforme segue:



Institucionais



Agronegócios



Residencial
(para crédito
imobiliário)



Portfólios e
Bancos



Hotéis, Resorts
e Convenções



Empreendimentos
Mix-used e
Incorporação



Varejo e
Shopping Centers



Escritórios
Corporativos e
Salas Comerciais



Data Center



Industrial e
Logístico

Recursos tecnológicos

Preocupada com a qualidade e assertividade dos dados a Cushman & Wakefield dedica recursos significativos ao desenvolvimento de softwares proprietários de pesquisa, banco de dados, análise de dados e otimização de avaliações. Utilizamos também softwares reconhecidos de mercado como Argus e Viabil para execução de fluxos de caixa.

Além dessas soluções, a empresa dispõe de ferramentas gerenciais que garantem o fluxo dos trabalhos, desde a contratação até o faturamento. Finalmente, dispõe de um banco de dados próprio, com informações históricas do mercado imobiliário.

Escopo dos Serviços

Objeto da avaliação

Os objetos desta proposta são os imóveis:

#	Matrícula	Endereço	Área
1	20.572	Lote J.P.M - E - Cuiabá - MT	8,00ha
2	27.464	Área B - Granja Vale Feliz - Cuiabá - MT	30,00ha



Obs.: As informações sobre o imóvel objeto da avaliação foram fornecidas pelo solicitante, as quais consideramos que são precisas. Qualquer divergência quanto à localização, porte e características do imóvel pode ensejar revisão desta proposta.

Objetivo da avaliação

O objetivo desta avaliação será o de determinar:

- Valor de mercado para compra/venda.

Finalidade da avaliação

A finalidade desta avaliação será:

- Venda com terceiros (dação em pagamento).

Nota: Para garantia bancária, junto ao **Bradesco e/ou Santander** é necessário que a solicitação seja enviada via patrimônio do banco.

Obs.: O conteúdo do relatório de avaliação será confidencial e seu uso e divulgação restritos ao indicado neste item, conforme informado pelo solicitante.

Definições

Valor de mercado

“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser trocados na data de avaliação entre um comprador e um vendedor decididos numa transação, após uma campanha adequada de divulgação e em que as partes tenham atuado de forma esclarecida, prudente e sem compulsão.” (RICS – Normas Profissionais de Avaliação, 2014)

Valor de liquidação forçada

“Valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado”. (NBR 14.653-1:2019)”



Apresentação da avaliação

O trabalho proposto será apresentado da seguinte forma:

- ✔ **Tipo de Laudo:** Laudo completo;
- ✔ **Conteúdo do Laudo:**
 - Identificação das características físicas do imóvel;
 - Identificação da região onde o imóvel está inserido;
 - Identificação da situação legal dos imóveis;
 - Identificação da legislação de planejamento urbano (através de consulta informal aos órgãos públicos);
 - Pesquisa de mercado com base na caracterização do imóvel;
 - Conclusão de valor com base nas metodologias aplicáveis (conforme o item “Normas de Avaliação” a seguir);
- ✔ **Database:** será considerada a data da entrega do laudo;
- ✔ **Idioma:** português;
- ✔ **Moeda:** todos os valores serão comunicados em reais (R\$); e
- ✔ **Forma de entrega:** digital em formato PDF (Portable Document Format).

Processo de Avaliação

Procedimento Técnico

Os procedimentos técnicos para avaliar um bem podem ser descritos pelas etapas a seguir:

- ✔ Vistoria técnica com o objetivo de identificar o bem avaliando;
- ✔ Cotações e pesquisas de mercado com o objetivo de obter elementos e informações paramétricas de valor;
- ✔ Avaliação utilizando-se da metodologia apropriada de cálculo com base nas informações obtidas nas etapas anteriores.

Elaboração do laudo

Identificação das características físicas do imóvel

Com base em inspeção procedida no local por pessoal técnico especializado no tipo de imóvel em questão e documentação recebida, será elaborada uma caracterização da propriedade, abrangendo seus aspectos mais significativos tais como:

- ✔ Situação do Imóvel: identificação da localização, acessos, padrão da ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos, infraestrutura básica, transporte, incluindo fotografias no local.
- ✔ Especificações do Terreno: descrição da área, topografia, configuração, confrontações, testada, dimensões, entre outros.
- ✔ Características Físicas: descrição das áreas, acabamentos internos e externos, estado de conservação, presença de sistema de ar-condicionado central, entre outros.

Identificação da situação legal do imóvel

Descrição da documentação, incluindo escritura, matrícula no registro de imóveis, convenção de condomínio, estrutura de cotas de participação, contratos de locação, se for o caso, enfim, todos os instrumentos pelo qual o empreendimento

encontra-se regido. Obs: os documentos relativos à propriedade devem ser fornecidos pelo proprietário.

Identificação da legislação de planejamento urbano

Menção das Leis de Uso e Ocupação do Solo através de pesquisas informais junto aos órgãos competentes.

Pesquisa de Mercado

Com base na caracterização dos imóveis, serão pesquisadas amostras de mercado adequadas para fornecer o embasamento dos valores que serão propostos para o imóvel em análise o que indicará também a oferta e a demanda existentes para imóveis semelhantes. Será apresentada uma caracterização do seguimento de mercado do imóvel e uma análise em matriz SWOT com a indicação dos principais aspectos positivos, negativos, ameaças e oportunidades do imóvel neste seguimento.

Conclusão de valor

Os valores finais da propriedade serão definidos com base na ponderação de todos os dados levantados, expostos de maneira clara e objetiva no corpo dos trabalhos, permitindo a V.Sas. aferir o raciocínio desenvolvido pela equipe, incluindo a classificação dos métodos, normas e critérios técnicos e níveis de precisão adotados.



Normas de Avaliação

O trabalho proposto será realizado com base nas metodologias e procedimentos estabelecidos pela ABNT na NBR 14653 e suas partes 1 à 4 e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011. Também serão observadas as orientações do RICS no “Red Book”, e do International Valuation Standards Council – IVSC.

A metodologia a ser aplicada para a elaboração do Laudo é determinada em função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Podem ser utilizados um ou mais métodos simultaneamente, a critério do avaliador, para cumprir a determinação do valor objetivada nesta proposta. De acordo com a NBR 14653 as metodologias disponíveis para a avaliação são:

Método Comparativo

Por definição, o método comparativo consiste na determinação do valor de uma propriedade, obtido através de sua comparação com outros que apresentem características similares no tocante à situação (bairro, zoneamento), ao tempo e às características físicas (grau de aproveitamento, adequação ao meio, utilização).

Método Evolutivo (do Custo de Reprodução)

Por definição, o método evolutivo, ou como denominado anteriormente à nova norma, método do custo de reprodução, consiste na determinação do valor de uma propriedade, obtido o custo do terreno (através do método comparativo), e das benfeitorias (por meio de orçamentos sumários ou pormenorizados) iguais às que estão sendo avaliadas, considerando-se ajustes quanto à depreciação.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu potencial de aproveitamento para incorporação. Mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem, condições do mercado e restrições de uso e ocupação do solo, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método da Renda

Por definição, a propriedade objeto do estudo é considerada como um investimento/fonte de renda. Imóveis com essas características são normalmente comercializados de acordo com sua capacidade de produzir benefícios econômicos, que se apresentam sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador. Portanto, a análise do potencial de geração de renda da propriedade provém do conhecimento e instrução do investidor acerca dos procedimentos e dos riscos envolvidos. Isto posto, pode-se analisar as qualidades de tal propriedade enquanto investimento.

Condições Comerciais

Honorários



Nossos honorários para os serviços descritos nesta proposta serão de **R\$ 17.100,00 (dezesete mil e cem reais)**, já inclusas despesas de execução e impostos.

Nota: Conforme informado pelo cliente, não haverá autorização para a realização de vistoria no imóvel. Dessa forma, a análise será conduzida considerando exclusivamente as informações nos documentos fornecidos.

Nossos honorários não incluem a avaliação de Máquinas e Equipamentos. Caso seja necessária a avaliação de maquinário, a alteração no escopo deve ser comunicada à Contratante, para adequação das condições comerciais.

Forma de Pagamento

- ✔ O pagamento ocorrerá em 02 (duas) parcelas, conforme descrito a seguir:
 - 50% mediante a assinatura deste documento;
 - 50% após a entrega do Laudo Completo.
- ✔ A forma de pagamento acima convencionada estará sujeita a alteração após análise de crédito do Contratante desta proposta, sendo certo que a não aceitação, pelo Contratante, de eventual nova forma de pagamento, ensejará, a critério da Cushman & Wakefield, a denúncia do presente instrumento, sem quaisquer ônus ou multas rescisórias para quaisquer das Partes.
- ✔ Ao aceitar essa proposta, o Contratante concorda que os valores acima são devidos à Cushman & Wakefield no ato do recebimento da nota fiscal, cujo pagamento deverá ocorrer em até 10 (dez) dias corridos, através de boleto bancário.
- ✔ Quando da entrega do laudo, a Cushman & Wakefield encaminhará correspondência eletrônica ao Contratante, visando à obtenção da confirmação da finalização do trabalho e consequente emissão da nota fiscal. Caso o Contratante não efetue esta confirmação no prazo de 2 dias, o faturamento e a entrega do laudo impresso serão realizados automaticamente, de acordo com os termos desta proposta.

Prazos



O prazo determinado para a entrega do trabalho proposto será da seguinte forma;

- 15 (quinze) dias úteis - Expectativa de Valor (versão preliminar);
- 5 (cinco) dias úteis - Relatório Completo (versão final assinada).

Os prazos propostos acima são contados a partir do dia útil subsequente da assinatura desta proposta e análise de crédito do Contratante. Bem como, a entrega do Relatório Completo está condicionada a validação da contratante na versão preliminar (Expectativa de Valor – EV).

É importante mencionar que a entrega da Expectativa de Valor, está condicionada ao pagamento da 1ª parcela dos honorários, a ser enviada através da nota fiscal no momento da contratação com vencimento em 10 (dez) dias corridos.

Requisitos Necessários



Serão estritamente necessários para a confecção dos trabalhos, porém, não impeditivos, conforme disponibilidade da Contratante, os seguintes itens:

- ✔ Visita ao imóvel para vistoria técnica e documentação fotográfica;
- ✔ Cópias das matrículas e/ou escrituras atualizadas dos imóveis, dentro do prazo de validade após emissão (30 dias);
- ✔ Cópias dos IPTU's atualizados;
- ✔ Projeto(s) de arquitetura e implantação (em cópia digital e/ou impressa);
- ✔ Quadro de áreas detalhado (área de terreno e construída por bloco); e
- ✔ Cópia do Diagnóstico Ambiental e Mapa de Restrições (caso existam); e
- ✔ Cópia dos contratos, licenças e outros documentos pertinentes para o estudo.

E outras informações que a Cushman & Wakefield julgar necessárias para avaliação da propriedade.

Itens Não Inclusos



- ✔ Os serviços de outros profissionais, como advogados, arquitetos e engenheiros (para serviços diferentes da valoração do(s) imóvel(eis) desta proposta), não fazem parte dos serviços da Cushman & Wakefield, embora possam trabalhar sob sua orientação.
- ✔ Nossa remuneração inclui todas as despesas necessárias à prestação dos serviços, exceto eventuais despesas com cópias de plantas e documentos, despachantes ou eventuais emolumentos pagos a órgãos públicos. Estas despesas se necessárias serão acordadas previamente com o Contratante.

Condições Gerais



- ✔ A responsabilidade sobre a posição dos documentos fiscais e legais da propriedade é inteiramente do proprietário. No caso de alguma irregularidade ou outros detalhes, os mesmos nos devem ser comunicados antes do início do processo.
- ✔ A Cushman & Wakefield se compromete a não divulgar e não permitir que seus empregados, representantes ou terceiros contratados para execução dos serviços, divulguem a terceiros, direta ou indiretamente, a qualquer época, de forma escrita ou verbal, sem o conhecimento e autorização prévia, expressa e específica do Contratante, qualquer conteúdo de documento, informação ou conhecimento de natureza técnica, administrativa ou comercial relativo ao imóvel objeto da avaliação, aos quais possam vir a ter acesso em virtude desta prestação de serviços, comprometendo-se a manter absoluto sigilo e confidencialidade sobre as mesmas;
- ✔ A Cushman & Wakefield se compromete a não praticar e não permitir que seus empregados, representantes ou terceiros contratados para execução dos serviços pratiquem atos que possam interferir, negativamente, na imagem interna e/ou externa do Contratante ou do empreendimento avaliado.

- O Contratante, compromete-se a não divulgar sob hipótese alguma, sem autorização expressa e específica da Cushman & Wakefield, o conteúdo, os valores propostos, escopo e formato, total ou parcial, da presente proposta, ou qualquer outro tipo de análise ou estudo preliminar que a acompanhe. Podendo, entretanto, a Cushman & Wakefield referir-se aos serviços aqui realizados, direta e indiretamente, em relação a qualquer produto, serviços ou publicação, de caráter publicitário ou institucional.
- **GARANTIAS DAS PARTES.** Nenhuma das Partes nem nenhum dos seus acionistas, proprietários, diretores, administradores ou empregados é: (a) Bloqueado, excluído, designado, sancionado ou privado de privilégios de importação ou exportação sob quaisquer leis aplicáveis relacionadas com a importação e exportação de bens/tecnologia/serviços, sanções económicas ou financeiras, embargos comerciais ou outras restrições ao comércio ("Sanções e Restrições comerciais"); (b) Localizado, residente ou organizado sob a legislação de um país ou território sujeito a sanções e embargos comerciais a nível nacional ou territorial (por exemplo, Crimeia, Cuba, Irão, Síria ou Coreia do Norte); ou (c) Atualmente, ou nos últimos cinco (5) anos, esteve envolvido em qualquer atividade que se possa razoavelmente esperar que resulte em qualquer violação de quaisquer leis aplicáveis relacionadas com lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo ou requisitos relacionados com a manutenção de registos financeiros e relatórios ("Leis Antilavagem de Dinheiro"). **CUMPRIMENTO DA LEI:** Em relação à execução do presente Contrato, as Partes e os seus acionistas, proprietários, diretores, administradores ou funcionários cumprem, cumprirão e não farão com que a parte contrária viole quaisquer leis aplicáveis ("Leis Aplicáveis"), incluindo, mas não se limitando a: (a) Leis aplicáveis relacionadas com antissuborno ou anticorrupção ("Leis AntiCorrupção"), incluindo, entre outras, a Lei de Práticas de Corrupção no Estrangeiro dos EUA e a Lei de Suborno do Reino Unido de 2010; (b) Leis aplicáveis relacionadas com Sanções e Restrições Comerciais, incluindo, entre outras, as administradas e aplicadas pelos Estados Unidos (por exemplo, Regulamentos de Administração de Exportação dos EUA, Regulamentos de Tráfego Internacional de Armas, Regulamentos Antiboicote dos EUA) e pelo Reino Unido (por exemplo, conforme administrado e aplicado pelo Gabinete de Implementação de Sanções Financeiras); e (c) Leis Aplicáveis contra Lavagem de Dinheiro, incluindo, entre outras, a Lei de Sigilo Bancário, a Lei de Controle de Lavagem de Dinheiro de 1986, a Lei PATRIOT dos EUA, as Diretivas da UE sobre lavagem de dinheiro, a Lei de Prevenção do Terrorismo do Reino Unido de 2005, a Lei da Polícia e da Criminalidade Organizada Grave do Reino Unido de 2005, os Regulamentos de Lavagem de Dinheiro do Reino Unido de 2003, a Lei de Produtos do Crime do Reino Unido de 2002 e a Lei Antiterrorismo, Crime e Segurança do Reino Unido de 2001. **AVISO:** Se qualquer das Partes tomar conhecimento de qualquer violação suspeita ou efetiva das Leis Aplicáveis, relacionada com a execução do presente Contrato, a Parte conhecida notificará imediatamente a Parte contrária, exceto se proibido por lei. As Partes concordam em cumprir todas as leis, normas e demais previsões atinentes ao tema de que trata a presente cláusula, sendo certo que o não atendimento ao aqui previsto será considerado infração grave a este Instrumento e conferirá à Parte Inocente o direito de rescindi-lo imediatamente e sem o pagamento de quaisquer multas ou indenizações.
- O Contratante reconhece que o tratamento de dados pessoais compartilhados com a Cushman & Wakefield é essencial para o exercício pela Cushman & Wakefield de seus direitos e obrigações sob o presente Contrato, para o cumprimento de obrigações legais e regulatórias e/ou para o atendimento aos interesses legítimos da Cushman & Wakefield. O Contratante declara e garante que todo o tratamento dos dados pessoais, desde a coleta até o momento de seu compartilhamento com a Cushman & Wakefield, foi realizado de acordo com o quanto disposto na legislação aplicável, e que

as instruções para o tratamento de dados pessoais pela Cushman & Wakefield estão também de acordo com tais normas, incluindo o enquadramento de tal tratamento dentro das bases legais cabíveis e em atenção aos princípios previstos na legislação. O limite total da indenização para danos advindos de eventual descumprimento das normas aplicáveis de proteção de dados pela Cushman & Wakefield perante o Contratante, independentemente da natureza, não excederá o valor total deste Contrato.

- ✔ O Laudo de Avaliação destinar-se-á exclusivamente à finalidade indicada pelo Contratante, conforme item Escopo dos Serviços, subitem Finalidade da avaliação.
- ✔ A divulgação do laudo é permitida a quaisquer envolvidos para a finalidade a que se destina. O Laudo de Avaliação não pode ser publicado, ou divulgado, total ou parcialmente a terceiros, a não ser que autorizado por escrito pela Cushman & Wakefield, quanto a forma e contexto em que ele aparecerá. Ainda na reprodução de qualquer informação para uso interno do Contratante, a fonte deverá ser sempre citada, sob pena de o Contratante ser responsabilizada civil e criminalmente pelos direitos autorais violados.
- ✔ A Cushman & Wakefield possui seguro de responsabilidade civil profissional contra danos materiais comprovadamente causados por erros referentes ao exercício de suas atividades através de apólice de seguros contratada junto à companhia seguradora de primeira linha. As Partes obrigam-se mutuamente a responder por quaisquer danos diretos materiais, comprovadamente causados à Parte contrária, ou a terceiros, desde que comprovada a culpa ou dolo de seus empregados, em relação à execução deste Contrato, e limitadamente ao valor total auferido como remuneração neste Contrato. Nenhuma das Partes será responsável por danos indiretos, incluindo, mas não se limitando a lucros cessantes. Tal limitação, entretanto, não se aplica à(o) conduta dolosa (ou a esta equiparada), fraude, violação das disposições de confidencialidade e propriedade intelectual e demais responsabilidades não permitidas a serem excluídas da lei.
- ✔ Em caso de descumprimento da avença, a parte inadimplente ou faltosa arcará com uma multa compensatória da ordem de 10% do valor contratado.
- ✔ Caso o CONTRATANTE deseje rescindir o presente contrato injustificadamente antes de seu vencimento, deverá pagar à CONTRATADA, a título de “abort fee”, os seguintes percentuais rescisórios:
 - 10% do valor dos serviços, caso o pedido de rescisão seja feito anteriormente à realização da vistoria do imóvel;
 - 50% do valor dos serviços, caso o pedido de rescisão seja feito durante/após a realização da vistoria do imóvel;
 - 100% do valor dos serviços, caso o pedido de rescisão seja feito após 10 dias corridos da contratação.

Aceite



- A CUSHMAN & WAKEFIELD possui parceria com a Adobe Sign (<https://acrobat.adobe.com/br/pt/sign.html>) plataforma para assinatura eletrônica de documentos. Esta solução agiliza o processo de assinatura das empresas e diminui os custos com impressão e motoboy. A assinatura eletrônica de contratos é regulamentada pela Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. A assinatura eletrônica via Adobe Sign é oferecida gratuitamente ao nosso cliente para a efetivação dos instrumentos contratuais.
- Para prosseguir com o aceite eletrônico desta proposta basta enviar-nos as informações solicitadas no email.
- Após seu aceite, esta proposta, devidamente assinada pelas partes envolvidas, se converterá, automaticamente em Contrato de Prestação de Serviços de Avaliação, para todos os fins e efeitos legais.
- Fica eleito o Foro desta Capital, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas a este documento.
- As Partes estabelecem que este instrumento será assinado (I) em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas adiante assinadas, ou (ii) eletronicamente, seguindo às disposições da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001.

Validade

O presente documento tem validade de 30 dias.

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Director
Valuation & Advisory, South America
rogerio.cerreti@cushwake.com

Edson Neto
Business Dev. Manager
Valuation & Advisory, South America
edson.neto@cushwake.com

No aceite da Proposta Comercial, os campos abaixo serão preenchidos e assinados eletronicamente via plataforma AdobeSign.

Razão Social Contratante:

CNPJ:

Endereço completo:

Representante legal (Nome completo e RG):

Assinatura eletrônica do representante legal:

Assinatura eletrônica do jurídico (caso necessário validação):

Data:

Razão Social Contratada:

CNPJ:

CUSHMAN & WAKEFIELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

11.038.935/0001-83

Endereço completo:

**AVENIDA MARCOS PENTEADO DE ULHÔA RODRIGUES, 939, 8º ANDAR – TORRE JACARANDÁ,
TAMBORÉ, BARUERI/SP**

Testemunhas:

Nome/RG:

Nome/RG:

EQUIPE AVALIAÇÃO E CONSULTORIA

América do Sul



Equipe de coordenação deste trabalho



ROGÉRIO CERRETI

DIRETOR, VALUATION & ADVISORY

FUNÇÃO & RESPONSABILIDADES

Rogério Cerreti é diretor para a América do Sul na Cushman & Wakefield, divisão de Avaliação & Consultoria Imobiliária.

Rogério é um profissional sênior com mais de 25 anos de experiência com Avaliação Imobiliária Comercial. Ele trabalha na Cushman & Wakefield desde 2007 e supervisiona mais de 70 colaboradores dedicados a diferentes tipos de especialidades: Escritórios, Industrial, Logístico, Agronegócio, Varejo, Institucional, Multi-family, Data Centers, High & Best Use, Viabilidade Financeira, etc..

Em 2024, este time foi responsável por avaliar aproximadamente 19.000 propriedades com o valor total estimado em USD\$ 63 bilhões, envolvendo diversos tipos de propriedades.

EDUCAÇÃO & AFILIAÇÕES

- Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Belas Artes, 1997
- Especialização em Engenharia de Avaliação pelo IBAPE – SP, 1997
- Pós-graduação em Negócios Imobiliários pela FAAP-SP, 2002
- Membro do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), desde 2012
- Certificado Internacional de Liderança para Desenvolvimento Imobiliário - RICS, 2015
- RICS Registered Valuer Accreditation



RODRIGO DA SILVA

GERENTE – HEAD DE ESCRITÓRIOS E PROJETOS ESPECIAIS |
VALUATION & ADVISORY

FUNÇÃO & RESPONSABILIDADES

Rodrigo da Silva é o Head da divisão de Escritórios e Projetos Especiais do departamento de Avaliação e Consultoria Imobiliária da Cushman & Wakefield.

A célula de Escritórios e Projetos Especiais é formada por aproximadamente 10 profissionais, dedicados especialmente para a indústria de escritórios, terrenos urbanos, residencial, institucionais, estudos de vocação e estudos de viabilidade financeira para incorporadores, fundos de investimentos e desenvolvedores de vários segmentos do mercado imobiliário. Em 2016, essa equipe foi responsável por avaliar e elaborar estudos para mais de 300 propriedades no Brasil.

PRINCIPAIS PROJETOS

- Portfólio de Escritórios do BTG Pactual
- Portfólio de Hospitais do Fundo North West
- Portfólio de Hotéis & Resorts do Fundo Itacaré Capital
- Portfólio de diversos imóveis da Brasil Plural e etc.

EDUCAÇÃO & AFILIAÇÕES

- Graduado em Engenharia Civil pela UNESP – Universidade Estadual Júlio de Mesquita Filho, 2009
- CBA – Certificate in Business Administration pelo Insper, 2013