

**1º ADITIVO AO INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO COM CONDIÇÃO
SUSPENSIVA FIRMADO EM 24/09/2021**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de um lado,

MASSA FALIDA DE BASE ENGENHARIA E SERVIÇOS DE PETROLEO E GÁS S/A; SCHAHIN HOLDINGS S.A.; SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.; SCHAHIN SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.; SCHAHIN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.; COMPANHIA SCHAHIN DE ATIVOS; MTS PARTICIPAÇÕES LTDA.; SATASCH PARTICIPAÇÕES LTDA.; DEEP BLACK DRILLING LLP; AGROPECUÁRIA ALTO DO TURIASSÚ LTDA.; AGROPECUÁRIA MARANHENSE S.A. – AGROMASA; ÂMBAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.; AQUÁTICA COMUNICAÇÕES LTDA.; COMPANHIA MS DE PARTICIPAÇÕES, COMPANHIA SCHAHIN SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.; CONSTRUTORA MOGNO LTDA.; FOXBOROUGH PARTICIPAÇÕES LTDA.; HABITÉCNICA PARTICIPAÇÕES S.A.; HABITÉCNICA S.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO; HBF PARTICIPAÇÕES LTDA.; INTELIS AUTOMAÇÃO E CONTROLE LTDA.; S&S HOLDING ELÉTRICA S.A.; S2 PARTICIPAÇÕES LTDA.; SCH07 PARTICIPAÇÕES LTDA.; SCH08 PARTICIPAÇÕES LTDA.; SCH13 PARTICIPAÇÕES LTDA.; SCH14 SONDAS DE PRODUÇÕES MARÍTIMAS S.A.; SCH15 PARTICIPAÇÕES LTDA., SCHAHIN ADMINISTRAÇÃO E INFORMÁTICA LTDA.; SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.; SCHAHIN CAPITAL SPE 1 S.A.; SCHAHIN CAPITAL SPE 2 S.A.; SCHAHIN ENERGIA S.A., SCHAHIN PARTICIPAÇÕES LTDA.; BASE PETRÓLEO E GÁS S.A.; S.M. PARTICIPAÇÕES S.A. E HHS PARTICIPAÇÕES S.A., representada por sua administradora judicial, AJ RUIZ CONSULTORIA EMPRESARIAL S.A., inscrita no CNPJ 30.615.825/0001-81, representada pela Dra. Joice Ruiz Bernier, brasileira, advogada inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil nº 126.769/SP, com endereço comercial à Rua Lincoln Albuquerque, nº 259, 13º andar, conj. 131, São Paulo/SP, CEP 05004-010, doravante denominada, simplesmente, “Massa Falida**”; e**

E, de outro lado,

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, República, São Paulo – SP, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada, simplesmente, “**Travessia**”;

Travessia e Massa Falida doravante também denominados isoladamente como “**Parte**” e, em conjunto, como “**Partes**”.

CONSIDERANDOS

- (A) A Travessia realizou em 31.05.2019 a emissão da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”), conforme formalizado no Termo de Securitização de tal data. O lastro da referida emissão foi formado por créditos imobiliários cedidos pela Companhia Brasileira da Agroindústria (“**CBA**”) advindos de Contrato de Locação entre a CBA e as Faculdades Metropolitanas Unidas – FMU (“**Locação**”) do imóvel Life Center, este último constituído pelas matrículas nº 98.931, 98.932, 98.933, 98.934, 98.935, 98.936, 98.937, 98.938, 98.939, 98.940, 98.941, 98.942 e 98.943 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“**Imóvel**”);
- (B) Os créditos da Locação foram cedidos à Travessia mediante o Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças também de 31.05.2019. no qual o Sr. José Maria Marcondes Amaral Gurgel constou como fiador. O Imóvel foi alienado fiduciariamente pela CBA à Travessia em 31.05.2019 para garantir as obrigações da Cessão e dos CRI, conforme os termos dos referidos documentos (“**Alienação Fiduciária**”);
- (C) A tramitação do processo de falência da Schahin e outras (processo n. 1037133-31.2015.8.26.0100), bem como a tutela da coletividade de credores e dos sujeitos interessados no processo falimentar;
- (D) A Massa Falida ajuizou Ação Revocatória sob o n. 1051086-23.2019.8.26.0100 visando a revogação da aquisição do Imóvel pela CBA. Tal Ação Revocatória foi julgada procedente em 06.11.2020. No curso de tal ação, o Imóvel e os aluguéis da Locação foram bloqueados liminarmente por decisão judicial em 14.08.2019;
- (E) A Travessia ajuizou Embargos de Terceiro sob o n. 1008768-88.2020.8.26.0100 visando o desbloqueio dos aluguéis da Locação e do Imóvel, nos termos do CRI e do Contrato de Cessão. Tais Embargos de Terceiro foram julgados procedentes em 20.01.2021 com trânsito em julgado em 17.02.2021;
- (F) A Massa Falida ajuizou Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica e Extensão dos Efeitos da Falência sob o n. 0053487-75.2020.8.26.0100 visando a extensão dos efeitos da falência da Schahin para a CBA. Referido incidente encontra-se suspenso em face da Travessia para o cumprimento do Instrumento Original;
- (G) A FMU ajuizou Ação Consignatória de Entrega de Chaves visando a entrega do Imóvel sob n. 1001120-23.2021.8.26.0100 (“**Ação Consignatória**”), pagamento de multa de rescisão em juízo e conseqüente a extinção do Contrato de Locação. Por decisão liminar datada de 08.01.2021, o MM. Juízo aceitou provisoriamente a entrega das chaves do Imóvel e o depósito da multa em juízo, restando pendente de julgamento;

- (H) Em razão do inadimplemento do Contrato de Cessão, a Travessia notificou a CBA e o seu Fiador em 04.02.2020, 05.02.2020, 18.02.2020 e 18.03.2020. Ainda, a Travessia realizou a negativação em relação ao Fiador no Serasa em razão de referido inadimplemento. A negativação culminou na propositura de Ação de Rito Ordinário (“**Ação Serasa**”) pelo Fiador sob o n. 1029898-37.2020.8.26.0100 objetivando a revogação da negativação realizada em seu nome, a qual foi posteriormente julgada improcedente, tendo transitado em julgado em 24.02.2021;
- (I) A Travessia notificou a CBA e o Fiador em 10.02.2021 acerca da ocorrência de diversos Eventos de Recompra Automática, Eventos de Multa Indenizatória e Eventos de Recompra Não-Automática (conforme tais termos são definidos no Contrato de Cessão) que exigem que a CBA e o Fiador recomprem os Créditos Imobiliários. Referida recompra não foi efetuada, o que, com base tão somente no Contrato de Cessão e na Alienação Fiduciária, autoriza a Travessia a constituir a CBA e o Fiador em mora e a consolidar a propriedade do Imóvel para fins de excussão conforme os termos da Alienação Fiduciária;
- (J) A Travessia é terceira de boa-fé;
- (K) As Partes celebraram Instrumento de Transação com Condição Suspensiva em 24/09/2021 (“**Instrumento Original**”);
- (L) Após a celebração e homologação do Instrumento Original e enquanto o Imóvel não estava sob os cuidados da Travessia e da Massa Falida este foi invadido e depredado, ensejando o pedido formulado por Massa Falida e Travessia nos autos da Ação Consignatória para a imediata transferência da posse para a Travessia, o qual foi deferido em 29/09/2023;
- (M) A Travessia consolidou a propriedade do bem imóvel em 30/04/2024;
- (N) Foram realizados o 1º Leilão em 13/06/2024 e o 2º Leilão em 20/06/2024, ambos infrutíferos (“**Leilões**”);
- (O) Diante do estado de conservação e novas condições de mercado, restou atualizada a avaliação do Imóvel constatando-se o valor de R\$ 24.900.000,00 (vinte e quatro milhões e novecentos mil reais - Anexo I); e
- (P) Foi proferida decisão nos autos da Ação Consignatória deferindo o levantamento pelas Partes dos valores depositados nos autos pela FMU (R\$ 571.619,61 históricos), a qual encontra-se suspensa em razão de decisão proferida nos autos do agravo de instrumento n. 2210294-25.2025.8.26.0000, em trâmite perante a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial.

- (Q) Visando dar cumprimento ao Instrumento Original de acordo firmado em 24/09/2021, a Travessia apresentou autos da Falência do Grupo Schahin em 23/06/2025 (processo n. 1037133-31.2015.8.26.0100, fls. 105-525-105.585 e 105.590-105.596) uma minuta denominada *1º ADITIVO AO INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO COM CONDIÇÃO SUSPENSIVA FIRMADO EM 24/09/2021*;
- (R) Foi determinada a manifestação dos credores, Administradora Judicial e Ministério Público acerca do aditivo apresentado, com apenas um credor requerendo realização de nova avaliação (fls. 107-685-107.686), de modo que a Administradora Judicial manifestou-se no sentido de ser necessária a celebração do aditivo (fls. 107.923-107.929) e o Ministério Público não se opôs (fls. 108.058-108.060).
- (S) A Administradora Judicial recebeu novas propostas de aquisição do Edifício Life Center II com premissas que visam maximizar o ativo e com condições diversas, as quais são contempladas nesta oportunidade (“**Novas Propostas**”).

A fim de viabilizar o estrito cumprimento do objeto do Instrumento Original, resolvem as Partes firmar o presente 1º Aditivo ao Instrumento de Transação com Condição Suspensiva (doravante, neste instrumento, a “Aditivo”) que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA REAJUSTE NO VALOR DA VENDA

1.1. As Partes, por meio deste Aditivo, concordam que o valor mínimo de mercado para venda do Imóvel corresponde ao valor indicado na Proposta enviada por Gráfica Editora Guteplan Ltda. (CNPJ n. 43.719.855/0001-80) anexada a este instrumento (Anexo I) no montante de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) à vista.

CLÁUSULA SEGUNDA VENDA DO BEM

2.1. Em razão de os Leilões realizados nos termos da Alienação Fiduciária terem sido infrutíferos, as partes concordam que o Imóvel será vendido por meio de processo competitivo privado organizado pela Leiloeira Mega Leilões nos termos abaixo (“**Venda Privada**”).

2.1.1. O bem objeto deste acordo será levado a leilão público, que será realizado em praça única com duração de 20 dias, por meio da plataforma www.megaleiloes.com.br, o qual será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. A praça ocorrerá no prazo de 10 (dez) dias contados da publicação do edital, sendo o bem arrematado pelo maior lance, desde que igual

ou superior ao valor indicado na cláusula 1.1. A comissão do leiloeiro será de 3% (três por cento) que não integra o preço de pagamento pelo imóvel, devendo ser integralmente suportada pelo Arrematante, além do valor do lance vencedor. Todos os custos de divulgação serão arcados pela Leiloeira Mega Leilões.

2.2. O procedimento de Venda Privada não poderá resultar na venda do Imóvel em valor inferior ao valor indicado no item 1.1 acima (“Valor Mínimo”).

2.2.1. O Valor Mínimo acima corresponde ao valor do preço pago pelo adquirente, já descontados os valores de IPTU pendentes de pagamento por ocasião da efetivação do leilão (estimados em R\$ 6.000.025,00 na data-base de setembro de 2025), despesas para o Leilão, Comissão do Leiloeiro e despesas de registro e escrituras, os quais deverão ficar a cargo do Adquirente.

2.3. As Partes concordam que a escolha da proposta vencedora deverá considerar o pagamento à vista, sendo 10% (dez por cento) a serem pagos no prazo de 24 (vinte quatro) horas do encerramento do leilão e o restante em até 05 (cinco) dias úteis após a aprovação da documentação do Arrematante pelo Leiloeiro, Travessia e Massa Falida.

CLÁUSULA TERCEIRA VALOR DO ACORDO

3.1. As partes concordam que o valor original do crédito da Travessia corresponde a R\$ 10.587.072,99 (dez milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, setenta e dois reais e noventa e nove centavos), o qual atualizado nos termos da Cláusula 2.3 do Instrumento Original monta a R\$ 13.551.152,83 (treze milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e três centavos) posicionado para setembro de 2025. Referido valor deverá ser atualizado pelo índice de Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data da efetiva venda do bem imóvel (“Valor do Acordo”).

3.2. As partes concordam que a Travessia fará jus ao Valor do Acordo devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, bem como ao reembolso de parte dos custos e despesas delimitadas no Instrumento Original e reiteradas na Cláusula Quarta abaixo.

3.3. As partes concordam que a Massa Falida fará jus ao saldo total remanescente do valor de venda após o pagamento das verbas indicadas nos itens 3.1. e 3.2. acima.

CLÁUSULA QUARTA CUSTOS E DESPESAS REEMBOLSÁVEIS

4.1. As partes concordam que as despesas listadas no Anexo II serão objeto de rateio nos termos do Instrumento Original (“Valor Total das Despesas”) e ora reiteradas.

4.2. O rateio das despesas será calculado sobre o Valor Total das Despesas após abatimento do montante efetivamente levantado na Ação Consignatória.

4.3. As Partes concordam com a manutenção do cálculo de rateio de despesas delimitado nas Cláusulas 2.4.2.1 e 2.4.2.2 do Instrumento Original para reembolso do Valor Total das Despesas, conforme exemplo a seguir:

4.3.1. Considerando que o Valor do Acordo de R\$ 13.551.152,83 (atualizado até setembro/2025) representa a quantia a ser recebida por Travessia quando da efetiva venda do bem imóvel (“VT”), na hipótese de alienação do Imóvel pelo valor mínimo de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões), já descontados os valores do IPTU e da Comissão do Leiloeiro (“VV”), caberá à Massa Falida a diferença entre VV e VT, no valor de R\$ 9.448.847,17 (nove milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta e sete reais e dezessete centavos) (“VMF”). Nessa hipótese, a proporção da divisão dos custos e despesas (“VCD”), deverá ser calculada consoante a seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} \text{VCD}_{\text{MF}} &= (\text{VMF}/\text{VV}) \times 100 \\ \text{VCD}_{\text{T}} &= (\text{VT}/\text{VV}) \times 100 \end{aligned}$$

Em termos práticos:

$$\begin{aligned} \text{VCD}_{\text{MF}} &= (9.729.920,68 / 23.000.000,00) \times 100 \\ \text{VCD}_{\text{MF}} &= \mathbf{41,08\%} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{VCD}_{\text{T}} &= (13.551.152,83 / 23.000.000,00) \times 100 \\ \text{VCD}_{\text{T}} &= \mathbf{58,91\%} \end{aligned}$$

4.3.2. No cenário acima, a proporção dos custos e despesas oriundos da Venda Extrajudicial devidos pela Massa Falida (“VPMF”) é igual a 41,08% (quarenta e um inteiros e oito décimos por cento), conquanto a proporção dos custos e despesas oriundos da Venda Extrajudicial devidos por Travessia (“VPT”) é igual à 58,91% (cinquenta e oito inteiros e noventa e um centésimos por cento). Portanto, quando da efetiva venda do imóvel e pagamento do **Valor do Acordo**, caberá à Travessia ser concomitantemente reembolsada pelo valor atualizado correspondente ao percentual do reembolso devido pela Massa Falida (*p.ex.* 41,08%).

4.4. O Valor Total das Despesas possui como data base o mês de setembro de 2025, devendo ser atualizado pelo índice de Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até o efetivo pagamento do **Valor do Acordo**.

4.5. As Partes concordam que após a efetivação da Venda Privada, por ocasião do pagamento do **Valor do Acordo**, a Travessia submeterá à Massa Falida por *e-mail* o valor atualizado das despesas com o acréscimo de eventuais despesas incidentes após a celebração deste Aditivo, viabilizando o concomitante reembolso dos valores proporcionais de despesas adiantados pela Travessia, nos exatos termos das cláusulas acima.

4.6. Em caso de sentença final transitada em julgado favorável aos interesses das partes na Ação Consignatória (“**Valor Consignatória**”), as Partes concordam que os valores (com exceção dos honorários de sucumbência que serão executados de forma autônoma) constituirão crédito remanescente de titularidade exclusiva da Massa Falida.

CLÁUSULA QUINTA
CONDIÇÃO SUSPENSIVA - HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL

5.1. Referido acordo possui sua eficácia vinculada à homologação judicial e produzirá efeitos tão somente após a decisão homologatória proferida pelo MM. Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP, tratando-se, portanto, de uma condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil.

5.1.1. O pedido de homologação dar-se-á mediante protocolo de petição nos autos principais da falência n. 1037133-31.2015.8.26.0100 pela Massa Falida juntando a cópia assinada da presente minuta e requerendo a sua homologação após a ciência dos interessados.

CLÁUSULA SEXTA
DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Todas as disposições não alteradas por este instrumento permanecerão vigentes nos termos do Instrumento Original.

São Paulo, 23 de outubro de 2025.

MASSA FALIDA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Anexo I

3 Propostas Apresentadas (2 Propostas Novas)

Anexo II**Despesas**

Despesas	Valor (histórico)	Data do desembolso	Valor atualizado (INPC)
Cartório	R\$ 46.831,25	R\$ 1.767,03 em 16/04/2024; R\$ 44.893,11 em 30/04/2024; R\$ 63,69 em 30/04/2024; R\$ 107,31 em 22/05/2024.	R\$ 1.878,71 R\$ 47.554,44 R\$ 67,47 R\$ 113,67
Custas Leilão	R\$ 24.331,24	R\$ 13.734,84 em 02/02/2024; R\$ 10.596,40 em 20/02/2024.	R\$ 14.749,15 R\$ 11.378,94
ITBI	R\$ 1.523.567,85	25/03/2022	R\$ 1.777.825,23
Limpeza	R\$ 21.000,00	02/02/2024	R\$ 22.550,84
Segurança	R\$ 230.000,00	R\$ 30.000,00 em 02/02/2024; R\$ 10.000,00 em 02/02/2024; R\$ 20.000,00 em 16/04/2024; R\$ 20.000,00 em 17/06/2024; R\$ 10.000,00 em 11/07/2024; R\$ 10.000,00 em 07/08/2024; R\$ 10.000,00 em 16/09/2024; R\$ 10.000,00 em 08/10/2024; R\$ 10.000,00 em 08/11/2024; R\$ 10.000,00 em 06/12/2024; R\$ 10.000,00 em 03/01/2025; R\$ 10.000,00 em 03/02/2025; R\$ 10.000,00 em 05/03/2025; R\$ 10.000,00 em 15/04/2025; R\$ 10.000,00 em 07/05/2025; R\$ 10.000,00 em 10/06/2025; R\$ 10.000,00 em 10/07/2025; R\$ 10.000,00 em 08/08/2025; R\$ 10.000,00 em 05/09/2025;	R\$ 32.215,48 R\$ 10.738,49 R\$ 21.264,02 R\$ 21.088,61 R\$ 10.518,01 R\$ 10.490,73 R\$ 10.505,43 R\$ 10.455,24 R\$ 10.391,85 R\$ 10.357,68 R\$ 10.308,19 R\$ 10.308,19 R\$ 10.157,85 R\$ 10.106,31 R\$ 10.058,04 R\$ 10.022,95 R\$ 10.018,95 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00
		Total	R\$ 2.115.124,47