

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 71ª (SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM TRÊS SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora S1 registrada na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 2621-2, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**(i)** a **SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Avenida Navegantes, nº 69, sala 14, Shopping Porto Seguro, Centro, CEP 45.810-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.667.038/0001-27 ("Devedora") é a legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Cidade de Santa Cruz de Cabrália, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 3.425 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz de Cabrália/BA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário residencial denominado "*Residencial Reserva Guaiú*" ("Empreendimento Alvo" e "Imóvel", respectivamente);

**(ii)** em 06 de dezembro de 2023, a Devedora emitiu, em favor da Securitizadora, notas comerciais na forma da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, através do "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Três Séries, para Colocação Privada da Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda.*" ("Instrumento de Emissão") cuja destinação de recursos será o reembolso de despesas e pagamento de custos futuros relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo em edificação sobre o Imóvel, representando a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Instrumento de Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das notas comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Instrumento de

Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários" e "Notas Comerciais", respectivamente);

**(iii)** em 06 de dezembro de 2023, a Securitizadora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

**(iv)** a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, autorizada a atuar na distribuição de títulos de securitização de sua própria emissão, sem a contratação de instituição intermediária até o valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60;

**(v)** como premissa para a emissão e subscrição das Notas Comerciais, ficou estabelecido que os referidos Créditos Imobiliários seriam vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 71ª (septuagésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Securitizadora ("CRI"), de forma que a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão, em Três Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda.*", celebrado, em 06 de dezembro de 2023, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

**(vi)** os CRI serão objeto de oferta pública com registro automático, nos termos do artigo 27, inciso I da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta com Registro Automático"), tendo em vista que serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

**(vii)** os seguintes documentos fazem parte integrante da operação estruturada: **(a)** o Instrumento de Emissão; **(b)** a Escritura de Emissão de CCI; **(c)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(d)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(e)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(f)** o Termo de Securitização; **(g)** o Contrato de Custódia e Registro (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(h)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Instrumento de Emissão); e **(i)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados

("Documentos da Operação");

**(viii)** as Partes pretendem por meio deste instrumento atender as exigências formuladas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25 ("**B3**"), bem como retificar o Anexo V do Termo de Securitização para alterar a data de vencimento final das CCI;

**(ix)** até a presente data, não foram subscritos nem integralizados quaisquer dos CRI, de modo que fica dispensada a realização da Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), para autorizar a celebração deste instrumento; e

**(x)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão, Em Três Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda.*" ("Primeiro Aditamento"), conforme os termos e condições a seguir descritos:

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Definições: Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**

**2.1.** Alteração do Prazo da Emissão: A fim de atender as exigências formuladas pela B3, as Partes decidem alterar o prazo da Emissão constante na Cláusula 3.1. do Termo de Securitização, que passará a ter a redação que lhe é abaixo conferida:

**3.1.** Características dos CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

(...)

<i>Prazo de Emissão</i>	<i>1.836 dias, contados da Data de Emissão.</i>
-------------------------	---

**2.2.** Retificação das CCI: Nos termos do presente Primeiro Aditamento, as Partes acordam retificar o Anexo V do Termo de Securitização para alterar a data de vencimento final das CCI. Desta forma, o Anexo V do Termo de Securitização passa a vigorar na forma do Anexo A ao presente Primeiro Aditamento.

**2.3.** Ratificação: Por fim, as Partes resolvem ratificar as demais disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas por meio do presente Primeiro Aditamento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO**

**3.1.** Custódia e Registro: O presente Primeiro Aditamento será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/04, bem como registrado na B3, conforme disposto no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

### **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**4.1.** Renúncia: As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em renúncia, modificação, alteração, novação ou a qualquer outro título, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

**4.2.** Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

**4.3.** Divisibilidade: As Partes reconhecem e declaram que o presente Primeiro Aditamento integrará o Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Primeiro Aditamento e o Termo de Securitização como um único documento, indivisível e autônomo em sua totalidade.

**4.4.** Prevalência de Disposições: Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

## **CLÁUSULA QUINTA – LEGISLAÇÃO E FORO**

**5.1.** Legislação Aplicável: Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**5.2.** Foro: Fica mantida a competência do foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, previsto na Cláusula Vigésima Segunda do Termo de Securitização para a resolução de todo e qualquer conflito decorrente deste Primeiro Aditamento.

## **CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL**

**6.1.** Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, serão assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei n.º 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**6.2.** Data de Assinatura: Será considerado como “data de assinatura” a data abaixo indicada, não obstante a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento de forma digital, em 1 (uma) única via, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(Seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável.)*

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão, em Três Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda.")

DocuSigned by:  
Nathalia Machado Loureiro  
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
CPF: 10499346793  
Data/Hora da Assinatura: 15/12/2023 12:10:23 BRT

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Securizadora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

DocuSigned by:  
Dayane Gomes Nunes Ferreira  
Assinado por: DAYANE GOMES NUNES FERREIRA  
CPF: 4616780816  
Data/Hora da Assinatura: 15/12/2023 13:28:23 BRT

DocuSigned by:  
Estevam Borali  
Assinado por: ESTEVAM BORALI  
CPF: 37099591878  
Data/Hora da Assinatura: 15/12/2023 14:20:45 BRT

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Agente Fiduciário

Nome: Dayane Gomes Nunes Ferreira

CPF: 461.678.808-16

Nome: Estevam Borali

CPF: 370.995.918-78

**TESTEMUNHAS:**

1.

Nome:

CPF:

DocuSigned by:  
Marcela Araujo  
Assinado por: MARCELA CLAUDIA SALINAS ARAYA 29595357820  
CPF: 29595357820  
Data/Hora da Assinatura: 15/12/2023 12:03:49 BRT  
C75426AAC8F44F239B4A0DE94D79A7BD

2.

Nome:

CPF:

DocuSigned by:  
Diego Sassi  
Assinado por: DIEGO SASSI 39137273884  
CPF: 39137273884  
Data/Hora da Assinatura: 15/12/2023 12:36:30 BRT  
942A746C5CB14AD9938FA2B4189CB149

## ANEXO A

## ANEXO V – CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO:					
		SÃO PAULO/SP, 06 DE DEZEMBRO DE 2023					
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral		
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474							
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin.							
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>							
CNPJ: 14.667.038/0001-27							
ENDEREÇO: Avenida Navegantes nº 69 sala 14, Shopping Porto Seguro, Centro							
COMPLEMENTO		CIDADE	Porto Seguro	UF	BA	CEP	45810-000
<b>4. GARANTIAS:</b> Não há.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais)</b>							
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª Emissão da Devedora, emitidas, em Três Séries.							
DESCRIÇÃO: 1ª Série da 1ª Emissão das Notas Comerciais emitida em 06 de dezembro de 2023, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais) referente à 1ª Série do valor total de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento em edificação sobre o Imóvel.							
<b>5.1. IMÓVEL</b>							
EMPREENDIMENTO	CARTÓRIO	MATRÍCULA		ENDEREÇO			
Residencial Reserva Guaiú	Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz de Cabralia/BA	3.425		Via de acesso Guaiú Empreendimento Qd Lt Gleba G Guaiú, Povoado do Guaiú, Santa Cruz de Cabralia/BA,			

				CEP 45807-000
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>				
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	16 de janeiro de 2024			
6.2. DATA DE VENCIMENTO	15 de dezembro de 2028			
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais).			
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;			
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto nas Notas Comerciais.			
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.			
6.7. ENCARGOS	<p>Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i>; e</li> <li>Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos juros de mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.</li> </ol>			
<b>6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)</b>				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/01/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	15/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	15/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	15/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	17/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	15/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
12	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
13	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%

18	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
25	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
37	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	15/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
48	15/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
49	17/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	15/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	15/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	18/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	16/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	16/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	17/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	15/08/2028	Sim	Sim	0,5000%

57	15/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	17/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	16/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
60	15/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474						
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
<b>3. DEVEDORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>						
CNPJ: 14.667.038/0001-27						
ENDEREÇO: Avenida Navegantes nº69 sala 14, Shopping Porto Seguro, Centro						
COMPLEMENTO		CIDADE	Porto Seguro	UF	BA	CEP 45810-000
<b>4. GARANTIAS:</b> Não há.						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais)</b>						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª Emissão da Devedora, emitidas, em Três Séries.						
DESCRIÇÃO: 2ª Série da 1ª Emissão das Notas Comerciais emitida em 06 de dezembro de 2023, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) referente à 2ª Série do valor total de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento em edificação sobre o Imóvel.						
<b>5.1. IMÓVEL</b>						
EMPREENDIMENTO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	ENDEREÇO			
Residencial Reserva Guaiú	Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz de Cabralia/BA	3.425	Via de acesso Guaiú Empreendimento Qd Lt Gleba G Guaiú, Povoado do Guaiú, Santa Cruz de Cabralia/BA, CEP 45807-000			
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO			16 de janeiro de 2024.			

6.2. DATA DE VENCIMENTO	15 de dezembro de 2028.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto nas Notas Comerciais.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: 3. Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i> ; e 4. Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos juros de mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.

**6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)**

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/01/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	15/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	15/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	15/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	17/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	15/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
12	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
13	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%

18	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
25	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
37	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	15/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
48	15/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
49	17/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	15/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	15/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	18/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	16/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	16/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	17/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	15/08/2028	Sim	Sim	0,5000%

57	15/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	17/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	16/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
60	15/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0003	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474						
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
<b>3. DEVEDORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>						
CNPJ: 14.667.038/0001-27						
ENDEREÇO: Avenida Navegantes nº69 sala 14, Shopping Porto Seguro, Centro						
COMPLEMENTO		CIDADE	Porto Seguro	UF	BA	CEP 45810-000
<b>4. GARANTIAS:</b> Não há.						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais)</b>						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª Emissão da Devedora, emitidas, em Três Séries.						
DESCRIÇÃO: 3ª Série da 1ª Emissão das Notas Comerciais emitida em 06 de dezembro de 2023, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) referente à 3ª Série do valor total de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento em edificação sobre o Imóvel.						
<b>5.1. IMÓVEL</b>						
EMPREENDIMENTO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	ENDEREÇO			
Residencial Reserva Guaiú	Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz de Cabralia/BA	3.425	Via de acesso Guaiú Empreendimento Qd Lt Gleba G Guaiú, Povoado do Guaiú, Santa Cruz de Cabralia/BA, CEP 45807-000			
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO			16 de janeiro de 2024.			

6.2. DATA DE VENCIMENTO	15 de dezembro de 2028.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto nas Notas Comerciais.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: 5. Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i> ; e 6. Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos juros de mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.

**6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)**

(ii)

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/01/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	15/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	15/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	15/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	17/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	15/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
12	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
13	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%

18	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
25	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
37	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	15/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
48	15/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
49	17/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	15/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	15/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	18/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	16/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	16/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	17/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	15/08/2028	Sim	Sim	0,5000%

57	15/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	17/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	16/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
60	15/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

## Certificate Of Completion

Envelope Id: FA1DD564BB564CFDAD3A5FA74639F2A1

Status: Completed

Subject: Conclua com o DocuSign: CRI Guaiu - Aditamento do Termo de Securitização pdfa.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 18

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

IBS Advogados | Mercado de Capitais

AutoNav: Enabled

Rua Fidencio Ramos 160

Envelopeld Stamping: Enabled

Cj 311

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Pàulo, BR-SP 04551010

mercado.grupo1@ibsadv.com.br

IP Address: 177.33.217.244

## Record Tracking

Status: Original

Holder: IBS Advogados | Mercado de Capitais

Location: DocuSign

12/15/2023 11:59:47 AM

mercado.grupo1@ibsadv.com.br

## Signer Events

Dayane Gomes Nunes Ferreira

dferreira@trusteedtm.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

## Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC OAB G3

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Diego Sassi

diego@canalsecuritizadora.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

## Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SyngularID Multipla

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Estevam Borali

eborali@trusteedtm.com.br

Diretor

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

## Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC OAB G3

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Marcela Araya

marcela@canalsecuritizadora.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

## Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC ONLINE RFB v5

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

## Signature

DocuSigned by:  
  
 74B758E363EB4C5...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 204.199.62.178

## Timestamp

Sent: 12/15/2023 1:25:24 PM

Viewed: 12/15/2023 1:28:05 PM

Signed: 12/15/2023 1:29:27 PM

DocuSigned by:  
  
 942A748C5CB14AD...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.145.74.10

Sent: 12/15/2023 12:02:54 PM

Resent: 12/15/2023 12:04:47 PM

Viewed: 12/15/2023 12:36:17 PM

Signed: 12/15/2023 12:36:35 PM

DocuSigned by:  
  
 F8F22E46ADA346E...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.108.123.137

Sent: 12/15/2023 12:02:52 PM

Resent: 12/15/2023 12:04:48 PM

Resent: 12/15/2023 1:45:35 PM

Viewed: 12/15/2023 2:19:49 PM

Signed: 12/15/2023 2:20:50 PM

DocuSigned by:  
  
 C75426AAC8F44F2...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.145.74.10

Sent: 12/15/2023 12:02:53 PM

Viewed: 12/15/2023 12:03:25 PM

Signed: 12/15/2023 12:03:53 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
<p>Nathalia Machado Loureiro  nathalia@canalsecuritizadora.com.br  Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p><b>Signature Provider Details:</b>  Signature Type: ICP Smart Card  Signature Issuer: AC OAB G3</p> <p><b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b>  Not Offered via DocuSign</p>	<p>DocuSigned by:    FBBCE5C5C41B468...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style  Using IP Address: 177.145.74.10</p>	<p>Sent: 12/15/2023 12:02:53 PM  Resent: 12/15/2023 12:04:48 PM  Viewed: 12/15/2023 12:08:52 PM  Signed: 12/15/2023 12:10:27 PM</p>

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

<p>Lucas Minhoto Massafelli  Imm@ibsadv.com.br  Security Level: Email, Account Authentication (None)</p> <p><b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b>  Not Offered via DocuSign</p>	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; text-align: center; color: blue; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">COPIED</div>	<p>Sent: 12/15/2023 12:02:54 PM</p>
--	---	-------------------------------------

<p>Matheus Coutinho  matheus.coutinho@cartesia.com.br  Security Level: Email, Account Authentication (None)</p> <p><b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b>  Not Offered via DocuSign</p>	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; text-align: center; color: blue; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">COPIED</div>	<p>Sent: 12/15/2023 12:02:54 PM</p>
---	---	-------------------------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/15/2023 12:02:55 PM
Envelope Updated	Security Checked	12/15/2023 12:06:14 PM
Envelope Updated	Security Checked	12/15/2023 1:25:23 PM
Envelope Updated	Security Checked	12/15/2023 1:25:23 PM
Certified Delivered	Security Checked	12/15/2023 12:08:52 PM
Signing Complete	Security Checked	12/15/2023 12:10:27 PM
Completed	Security Checked	12/15/2023 2:20:51 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------