

**SEGUNDO 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)** em 15 de dezembro de 2023, as Partes celebraram o *"Primeiro Aditamento ao 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."* ("Primeiro Aditamento"), a fim de alterar o prazo da emissão dos CRI, bem como retificar o Anexo V do Termo de Securitização para alterar a data de vencimento final das CCI;

**(ix)** 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");

**(x)** 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

**(xi)** 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 *"Segundo 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."* ("Segundo Aditamento"), conforme os termos e condições a seguir descritos:

### **III – CLÁUSULAS**

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

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

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

**2.1.** Alteração dos Juros Remuneratórios: A fim de atender as exigências formuladas pela B3, as Partes decidem alterar a Remuneração dos Créditos Imobiliários constante na Cláusula 2.9., (ix) do Termo de Securitização, bem como a Remuneração constante da Cláusula 3.1. do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

**2.9.** Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

(...)

(ix) Remuneração dos Créditos Imobiliários: As Notas Comerciais farão jus a uma taxa de juros remuneratórios correspondente a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(...)

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

(...)

<i>Remuneração</i>	<i>Incidirá a taxa de juros remuneratórios correspondentes a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada desde a Data de Desembolso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, para a primeira Data de Pagamento, e desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, para as demais Datas de Pagamento calculados, conforme o disposto na Cláusula 6.1. do presente instrumento.</i>
--------------------	---

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

### **CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO**

**3.1.** Custódia e Registro: O presente Segundo 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 Segundo 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 Segundo Aditamento.

**4.2.** Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Segundo 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 Segundo 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 Segundo Aditamento integrará o Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Segundo Aditamento, o 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 Segundo 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 Segundo 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 Segundo 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 Segundo Aditamento de forma digital, em 1 (uma) única via, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 18 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 "Segundo 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.")*

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securizadora*

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

---

**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:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF: