

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME nº 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS, EM 8 SÉRIES, DA 65ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.

-
1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 06 dias do mês de março de 2024 às 14 horas, coordenada pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Emissora"), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 100g e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001.
 2. **MESA:** Presidente: Nathalia Machado, Secretária: Amanda Regina Martins.
 3. **CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude da presença de investidores representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme faculta o parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada.
 4. **PRESENÇA:** Presentes os representantes: (i) de titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação ("Titulares dos CRI") presentes; (ii) da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário, e (iii) da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata.
 5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (i) A aprovação, ou não, da concessão de dispensa ("*waiver*") relativa ao cumprimento e manutenção de todas as condições precedentes para a Liberação 2, bem como ao cumprimento das Condições Precedentes (Liberação (Fundo de Obras)) previstas no Lastro exclusivamente para que a primeira Liberação (Fundo de Obras) possa ser realizada, observado que a Liberação 2 e as demais Liberações (Fundo de Obras) após a primeira ocorrerão tão somente após o integral cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 2) e Condições Precedentes (Liberação (Fundo de Obras));
 - (ii) A aprovação, ou não, da concessão de *waiver* relativo ao cumprimento da condição precedente do registro do Contrato de AFP (Opportunity) perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Itu/SP e São Paulo/SP, bem como da anotação da AFP (Opportunity) no respectivo livro de registro de ações da Opportunity exclusivamente para que a primeira Liberação (Fundo de Obras) possa ser realizada, observado que os registros e a anotação aqui mencionados devem

ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de realização desta assembleia;

- (iii) A aprovação, ou não, da concessão de *waiver* relativo ao cumprimento da condição precedente do registro do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 22 de novembro de 2023, conforme aditado, pela Devedora e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu, SP, exclusivamente para que a primeira Liberação (Fundo de Obras) possa ser realizada observado que o registro aqui mencionado deve ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de realização desta assembleia;
- (iv) Aprovar a celebração de aditamento ao *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, celebrado em 22 de novembro de 2023, pela Devedora, os Garantidores e a Emissora ("Lastro"), cuja minuta segue no Anexo II da presente Ata, para:
- a) alterar o item (4) do Anexo "Fórmulas" do Lastro, que passará a vigorar com a seguinte redação:

- (4) **Razão de Garantia.** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

somatório dos valores pagos referentes ao Terreno Empreendimento + custo total incorrido na obra(1- %vendido)) + créditos elegíveis + caixa do patrimônio separado + Garantias Adicionais + Unidades Estoque – Saldo Devedor Plano Empresário / (saldo devedor dos CRI) ≥ 180%*

Onde:

Créditos Elegíveis = Direitos Creditórios, trazidos a valor presente por 0,96% ao mês, que obedeçam, integral e cumulativamente, os seguinte critérios:

- (i) *tenham até 02 parcelas em aberto ou parcelas em atraso de no máximo 60 dias;*
- (ii) *decorram de Contratos de Direitos Creditórios regularmente formalizados, conforme constatado pelo Agente de Monitoramento e informado no Relatório de Monitoramento;*
- (iii) *a cópia do respectivo Contrato de Direitos Creditórios tenha sido entregue à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, nos termos exigidos no Capítulo "Mecânica de Vendas";*
- (iv) *o teor do respectivo Contrato de Direitos Creditórios contenha as*

cláusulas previstas no Anexo "Cláusulas Obrigatórias", nos termos exigidos no Capítulo "Mecânica de Vendas";

(v) não sejam objeto de ônus de qualquer natureza;

Saldo Devedor dos CRI: significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal;

Caixa do Patrimônio Separado: montante depositado na Conta do Patrimônio Separado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Verificação, deduzidos os valores retidos no Fundo de Despesas;

Custo Total Incorrido na Obra: a totalidade do montante despendido nas obras do Empreendimento (fases II e III), conforme demonstrado no Relatório de Medição;

Garantias Adicionais: o valor do Imóvel Garantia objeto da AFI (Opportunity), que, para fins deste cálculo, terá o valor de R\$ 28.262.585,00 (vinte e oito milhões duzentos e sessenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais);

Terreno Empreendimento: o terreno onde está sendo desenvolvido o Empreendimento, que, para fins deste cálculo, terá o valor de R\$ 9.850.000,00 (nove milhões oitocentos e cinquenta mil reais);

Saldo Devedor Plano Empresário: o saldo devedor do financiamento captado pela Devedora junto a instituição financeira de primeira linha na modalidade "plano empresário" no formato de crédito para pessoa jurídica e que tenha como objeto o financiamento de obras;

Unidades Estoque: Unidades em estoque da Fase I já comercializadas e que não sejam consideradas como Créditos Elegíveis, conforme critério acima estabelecido. O valor de cada Unidade Estoque, para fins deste cálculo, deverá ser equivalente a:

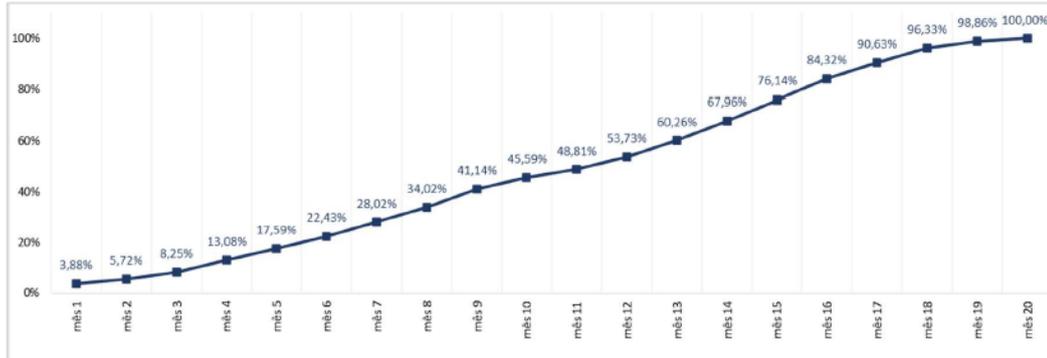
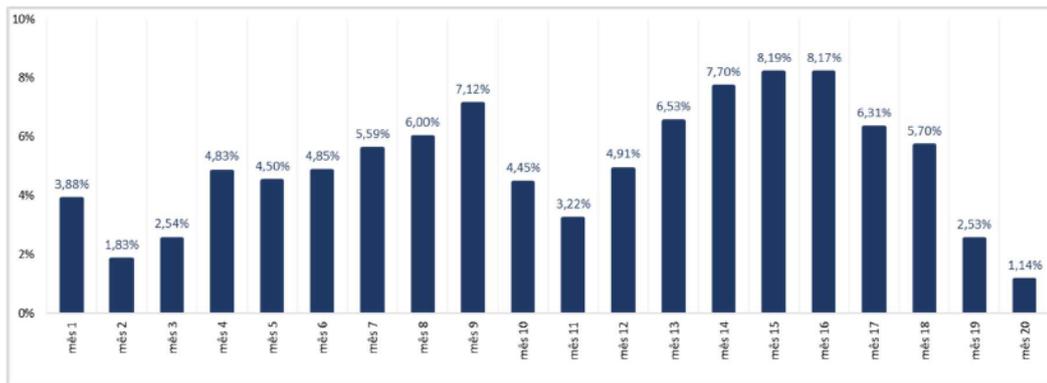
$$(R\$4.300,00/m^2 * \text{área da respectiva Unidade} - RET) * 70\% - \text{valor total pago pelo cliente}$$

(caso a Unidade da Fase I não seja considerada como Crédito Elegível)

- b) incluir o Anexo "Cronograma de Obras" no Lastro, o qual passará a constar na forma do cronograma abaixo:

Cronograma de Obras

Fase 2



Fase 3



- (v) ratificar a celebração do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com a inclusão do número das matrículas individualizadas das Unidades, em razão da abertura das referidas matrículas.
- (vi) caso aprovados os itens (i) a (iii) acima, autorizar a Emissora a realizar a primeira Liberação (Fundo de Obras), na forma prevista nos Documentos da Operação.

- (vii) caso aprovado o item (iv) acima, autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares de CRI presentes aprovaram integralmente, de forma unânime e sem ressalvas, os itens (i) a (vi) da Ordem do Dia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS: O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos documentos da operação.

A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimento para sua realização, conforme determina a Resolução CVM 60.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pelos presentes.

São Paulo, 06 de março de 2024.



Amanda Regina Marins

Anexo I
Lista de Presença de Titulares dos CRI

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM 8 SÉRIES DA 65ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

[Lista de presença oculta]

ANEXO II

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CELEBRADO POR

RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
NA QUALIDADE DE EMITENTE, DEVEDORA E GARANTIDORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.
OPPORTUNITY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.
MÁRCIO MORELLI
NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Primeiro Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora, Garantidor AFI e Garantidor CF (“**Villa Di Trento**”);

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas (“**Canal**”);

Visconde Incorporadora e Construtora Ltda., sociedade com sede na Rua Carlos Zaim, n.º 103, Itu Novo Centro, CEP 13.303-532, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Avalista e Garantidor AFP (“**Visconde**”);

Opportunity Administração E Participações S.A., sociedade com sede na Rua João Carlos da Silva Borges, n.º 259, Santo Amaro, CEP 04.726-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.871.115/0001-02, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Opportunity**”); e

Márcio Morelli, brasileiro, solteiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 29.560,771-3 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 322.237.708-19, residente e domiciliado na Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, n.º 212, Piso Inferior, Vila Nova, CEP 13.309-038, Itu, SP, na qualidade de Avalista e Garantidor AFP (“**Márcio**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo de se outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, celebrado entre as Partes em 22 de novembro de 2023 (“**Lastro**”).

Seção
Considerações Preliminares

- (A)** Em 22 de novembro de 2023, a Devedora emitiu as Notas, por meio do Lastro, as quais foram subscritas pela Securitizadora;
- (B)** A Devedora se obrigou a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora e a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;
- (C)** As Partes resolvem, nesta data, aditar o Lastro em razão das deliberações tomadas e aprovadas pelos Titulares dos CRI na *Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 Séries, da 65ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização S.A.*, realizada em 06 de março de 2024 (“AGT”), de modo a refletir o quanto decidido na AGT; e
- (D)** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a 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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**”).

Seção
Capítulos e Cláusulas
Capítulo
Objeto

1.1. Em razão do disposto acima, as Partes resolvem alterar o item (4) do Anexo “Fórmulas” do Lastro, que passará a vigorar com a seguinte redação:

(5) Razão de Garantia. A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

((somatório dos valores pagos referentes ao Terreno Empreendimento + custo total incorrido na obra)(1- %vendido)) + créditos elegíveis + caixa do patrimônio separado + Garantias Adicionais + Unidades Estoque – Saldo Devedor Plano Empresário / (saldo devedor dos CRI) ≥ 180%*

Onde:

Créditos Elegíveis = Direitos Creditórios, trazidos a valor presente por 0,96% ao mês, que obedecem, integral e cumulativamente, os seguinte critérios:

- (vi) tenham até 02 parcelas em aberto ou parcelas em atraso de no máximo 60 dias;*
- (vii) decorram de Contratos de Direitos Creditórios regularmente formalizados, conforme constatado pelo Agente de Monitoramento e informado no Relatório de Monitoramento;*
- (viii) a cópia do respectivo Contrato de Direitos Creditórios tenha sido entregue à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, nos termos exigidos no Capítulo “Mecânica de Vendas”;*

(ix) o teor do respectivo Contrato de Direitos Creditórios contenha as cláusulas previstas no Anexo “Cláusulas Obrigatórias”, nos termos exigidos no Capítulo “Mecânica de Vendas”;

(x) não sejam objeto de ônus de qualquer natureza;

Saldo Devedor dos CRI: significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal;

Caixa do Patrimônio Separado: montante depositado na Conta do Patrimônio Separado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Verificação, deduzidos os valores retidos no Fundo de Despesas;

Custo Total Incorrido na Obra: a totalidade do montante despendido nas obras do Empreendimento (fases II e III), conforme demonstrado no Relatório de Medição;

Garantias Adicionais: o valor do Imóvel Garantia objeto da AFI (Opportunity), que, para fins deste cálculo, terá o valor de R\$ 28.262.585,00 (vinte e oito milhões duzentos e sessenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais);

Terreno Empreendimento: o terreno onde está sendo desenvolvido o Empreendimento, que, para fins deste cálculo, terá o valor de R\$ 9.850.000,00 (nove milhões oitocentos e cinquenta mil reais);

Saldo Devedor Plano Empresário: o saldo devedor do financiamento captado pela Devedora junto a instituição financeira de primeira linha na modalidade “plano empresário” no formato de crédito para pessoa jurídica e que tenha como objeto o financiamento de obras;

Unidades Estoque: Unidades em estoque da Fase I já comercializadas e que não sejam consideradas como Créditos Elegíveis, conforme critério acima estabelecido. O valor de cada Unidade Estoque, para fins deste cálculo, deverá ser equivalente a:

*(R\$4.300,00/m² * área da respectiva Unidade – RET) * 70% - valor total pago pelo cliente*

(caso a Unidade da Fase I não seja considerada como Crédito Elegível)

1.2. Por fim, as Partes resolvem incluir o Anexo “Cronograma de Obras” no Lastro, o qual passará a constar na forma do Anexo A do presente Instrumento.

Capítulo Ratificação

1.3. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Lastro que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

Capítulo Disposições Gerais

3.1. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo

784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

3.2. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.2.1. Em razão do disposto acima, 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 de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial 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.

3.2.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

3.3. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.4. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 06 de março de 2024.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Nome: Marcio Morelli
Cargo: Administrador
CPF n.º: 322.237.708-19
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Canal Companhia de Securitização

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora
CPF n.º: 104.993.467-93
E-mail: nathalia@canalsecuritizadora.com.br

Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

Nome: Marcio Morelli
Cargo: Administrador
CPF n.º: 322.237.708-19
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Opportunity Administração E Participações S.A.

Nome: Marcio Morelli
Cargo: Diretor
CPF n.º: 322.237.708-19
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

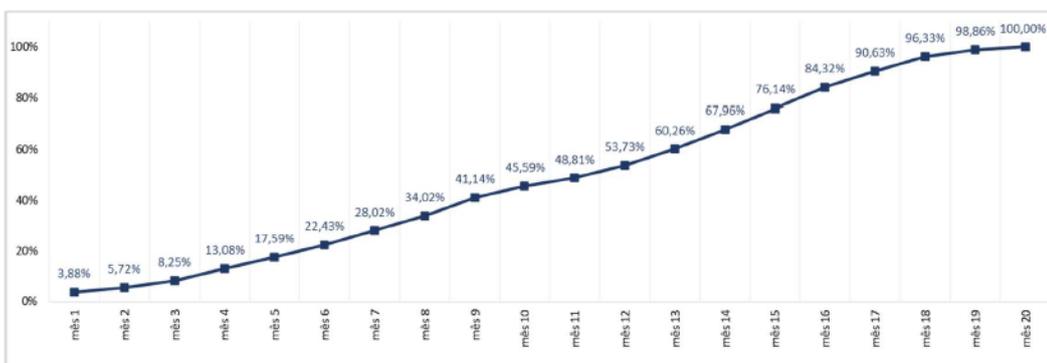
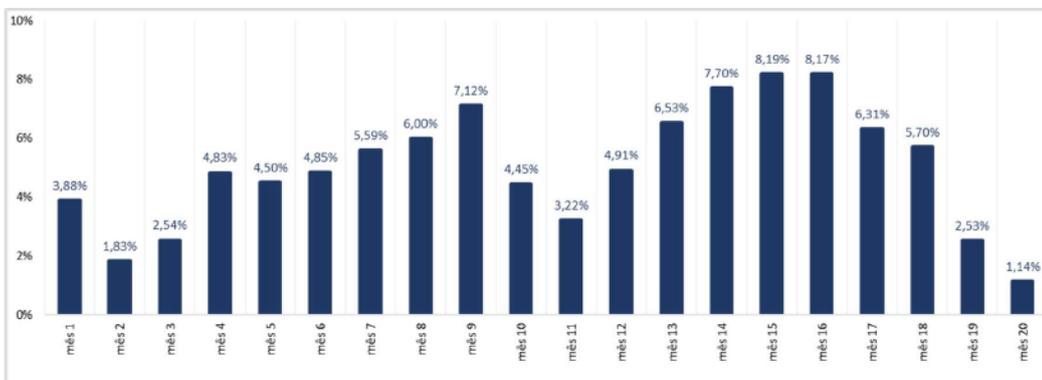
Nome: Sérgio Rodriguez
Cargo: Diretor
CPF n.º: 767.567.858-34
E-mail: sergio@viscondeconstrutora.com.br

Márcio Morelli

CPF n.º: 322.237.708-19
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Anexo A Cronograma de Obras

Fase 2



Fase 3

