

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 84ª EMISSÃO EM QUATRO SÉRIES DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 22 de abril de 2024, às 10h20min, de forma exclusivamente digital, sendo dispensada a videoconferência em decorrência da presença da totalidade dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 24 de dezembro de 2021 ("RCVM 60"), coordenada pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CMV"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora" ou "Emissora"), com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
- 2. PRESENÇA:** Representantes (i) de **100% (cem por cento)** dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" e "Investidores", respectivamente) da 84ª Emissão Em Quatro Séries da Emissora ("Emissão"), conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata; (ii) da **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, ("Agente Fiduciário"); (iii) da Emissora; e (iv) da **ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, ("Devedora").
- 3. MESA: Presidente:** Sr(a). Nathalia Machado Loureiro e **Secretária:** Sr(a). Amanda Regina Martins Ribeiro.
- 4. CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença dos representantes que compõe 100% (cem por cento) dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, nos termos da Cláusula 14.4.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Emissão Em Quatro Séries da Emissora ("Termo de Securitização"), e do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404

de 15 de dezembro de 1976.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

a) Aprovar a alteração dos Documentos da Operação para que sejam postergadas as obrigações da Devedora com relação ao registro das Garantias, conforme estabelecidas nas minutas dos aditamentos indicados no Anexo II da presente ata; e

b) Aprovar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 1.875.228,47 (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil, duzentos e vinte e oito reais e quarenta e sete centavos), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, das Condições Precedentes Fundo de Obras e eventuais outras obrigações não pecuniárias constantes dos Documentos da Operação, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para custeio de despesas de natureza imobiliária vinculadas à obra do Empreendimento, e qualquer nova liberação deverá observar o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes e das Condições Precedentes Fundo de Obras, conforme o caso, bem como do cumprimento integral das demais obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação.

6. DELIBERAÇÕES: Iniciados os trabalhos e após leitura da ordem do dia, os Investidores deliberaram, por unanimidade, pela aprovação na íntegra dos itens descritos na Ordem do Dia, desde já, dispensado a necessidade de nova descrição dos referidos itens.

6.1. Os termos em maiúsculas mencionados na presente ata têm o significado que lhes é dado nos Documentos da Operação.

6.2. Em virtude do exposto acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Investidores, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação ao quanto deliberado nesta assembleia.

6.3. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

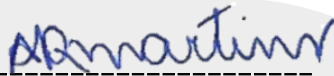
6.4. Por fim, os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à CVM a presente ata em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Investidores, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

6.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário informam que os Investidores são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Investidores. Assim, reforça que estes são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que a Securitizadora e o Agente Fiduciário, sem culpa grave ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e da legislação aplicável.

6.6. As Partes reconhecem a forma de assinatura desta ata por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada de forma eletrônica.

São Paulo, 22 de abril de 2024.



Amanda Regina Martins Ribeiro
Secretária

ANEXO I

(Lista de Presença da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Emissão Em Quatro Séries da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO realizada em 22 de abril de 2024)

(lista arquivada na sede da securitizadora)



ANEXO II

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Emissão Em Quatro Séries da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO realizada em 22 de abril de 2024)



PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, CEP 40.820-022, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 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 do seu Estatuto Social ("Securitizadora");

(A Devedora e a Securitizadora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) a Devedora é a legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000, objeto da matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, sobre o qual está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Residencial Viver Bem Itaparica" ("Empreendimento Alvo" ou "Imóvel");

b) em 07 de fevereiro de 2024, 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 Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*" ("Notas Comerciais" e "Instrumento de Emissão", respectivamente) cuja destinação de recursos será para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido pela Devedora, 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);

c) em 07 de fevereiro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

d) 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;

e) 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 84ª (octogésima quarta) emissão, em 4 (quatro) 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*", celebrado, em 07 de fevereiro de 2024, entre a Securitizadora e o **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

f) 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;

g) os seguintes documentos fazem parte integrante da operação estruturada: **(i)** o Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado em 07 de fevereiro de 2024 entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Cessão Fiduciária”); **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Instrumento de Emissão); e **(viii)** os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados (“Documentos da Operação”);

h) as Partes pretendem por meio deste instrumento atender as exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, bem como estabelecer novos prazo para realização, pela Devedora, dos registros envolvendo as Garantias, conforme estabelecido por meio da Assembleia Especial de Investidores realizada em 22 de abril de 2024; e

i) as Partes foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliar e discutir todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé, e declaram, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação que porventura pudessem influenciar na formação das vontades ora declaradas.

RESOLVEM as Partes, firmar o presente *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”* (“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 previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. Cartório de Registro de Títulos e Documentos: Em decorrência do artigo 130, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, as Partes desejam aditar as Cláusulas 3.1., 3.1.1., 8.5. do Contrato de

Cessão Fiduciária, para alterar as condições de registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, passando a vigorar com as redações que seguem:

“3.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Recebíveis: O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente (“Cartório de Registro de Títulos e Documentos”), até dia 10/05/2024 ou eventual aditamento, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da assinatura do referido aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.

3.1.1. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica do presente Contrato e seus eventuais aditamentos registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.”

“8.5. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.”

2.1.1. Ademais, todas as citações ao termo definido “*Cartórios de Registro de Títulos e Documentos*” no Contrato de Cessão Fiduciária passarão a vigorar pela nova definição “*Cartório de Registro de Títulos e Documentos*”.

2.2. Ratificação: Por fim, as Partes resolvem ratificar as demais disposições do Contrato de Cessão Fiduciária que não foram expressamente alteradas por meio do presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. Registro: O presente Primeiro Aditamento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Renúncia: As alterações feitas no Contrato de Cessão Fiduciária 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

Contrato de Cessão Fiduciária 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 Contrato de Cessão Fiduciária, 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 Contrato de Cessão Fiduciária, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Primeiro Aditamento e o Contrato de Cessão Fiduciária, 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 Nona do Contrato de Cessão Fiduciária 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/SP, 22 de abril de 2024.

*(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 Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças".)

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Devedora

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF/MF: 771.446.787-87

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securizadora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Marcela Cláudia Salinas Araya

CPF: 295.953.578-20

2. _____

Nome: Diego Sassi

CPF: 391.372.738-84

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, EM QUATRO SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Devedora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 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 do seu Estatuto Social ("Securitizadora"); e

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.607.890/0001-83, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiadora").

(A Devedora, a Securitizadora e a Fiadora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) a Devedora é a legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000, objeto da matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, sobre o qual está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Residencial Viver Bem Itaparica" ("Empreendimento Alvo" ou "Imóvel");

b) em 07 de fevereiro de 2024, 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 Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*" ("Notas Comerciais" e "Instrumento de Emissão", respectivamente) cuja destinação de recursos será para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido pela

Devedora, 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);

c) em 07 de fevereiro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

d) 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;

e) 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 84ª (octogésima quarta) emissão, em 4 (quatro) 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*", celebrado, em 07 de fevereiro de 2024, entre a Securitizadora e o **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

f) 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;

g) os seguintes documentos fazem parte integrante da operação estruturada: **(i)** o Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Instrumento de Emissão); e **(viii)** os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação");

h) as Partes pretendem por meio deste instrumento atender as exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, bem como estabelecer novo prazo para realização, pela Devedora, dos registros envolvendo as Garantias, conforme estabelecido por meio da Assembleia Especial de Investidores realizada em 22 de abril de 2024; e

i) as Partes foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliar e discutir todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé, e declaram, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação que porventura pudessem influenciar na formação das vontades ora declaradas.

RESOLVEM as Partes, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, Para Colocação Privada, da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*" ("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 prevista neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Instrumento de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. Cartório de Registro de Títulos e Documentos: Em decorrência do artigo 130, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, as Partes desejam aditar, por meio do presente instrumento, a Cláusula 2.2.1., o item "(iv)" da Cláusula 4.9.7.1., os itens "(i)" e "(ii)" da Cláusula 6.1. e a Cláusula 7.4. do Anexo X do Instrumento de Emissão, para alterar as condições de registro no Cartório de Registro de Títulos

e Documentos, passando a vigorar com as redações que seguem:

"2.2.1. Este instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da presente data, para fins de publicidade e efeitos perante terceiros."

"4.9.7.1. A liberação dos valores relativos à integralização das Notas Comerciais da 1ª (primeira) série somente será realizada à Emissora após o cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes 1ª Série"):

(...)

(iv) protocolo do: (a) presente Instrumento de Emissão; (b) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (c) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, bem como a apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos respectivos comprovantes de protocolo;"

"6.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Instrumento de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora obriga-se a:

(i) até dia 10/05/2024, realizar o registro do: (a) presente Instrumento de Emissão; (b) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (c) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, bem como a respectiva apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos respectivos registros;

(ii) em até 10 (dez) dias corridos contados do cumprimento da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, realizar o protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóvel competente, da comarca do Imóvel e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, sendo certo que o registro aqui mencionado deve ser realizado em até 60 (sessenta) dias corridos contados do cumprimento da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Após o registro, a Emissora deverá apresentar o respectivo registro à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;"

"7.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente ("Cartório de Registro de Títulos e Documentos"), para fins da Cessão Fiduciária do Excedente, em até 60 (sessenta) dias da data da satisfação da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7 acima ou em até 60 (sessenta) dias da data de

celebração de eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.

7.4.1. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica do presente Contrato e seus eventuais aditamentos registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.”

2.2. Numeração das Páginas: As Partes também acordaram em retificar a numeração das páginas, de modo que o Instrumento de Emissão passará a vigorar conforme a consolidação prevista no Anexo I deste Primeiro Aditamento.

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

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. Registro: O presente Primeiro Aditamento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Renúncia: As alterações feitas no Instrumento de Emissão 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 Instrumento de Emissão 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 Instrumento de Emissão, 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 Instrumento de Emissão, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Primeiro Aditamento e o Instrumento de Emissão 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 Instrumento de Emissão 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/SP, 22 de abril de 2024.

(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 Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, Para Colocação Privada, da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.")

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Devedora

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF/MF: 771.446.787-87

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securizadora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiadora

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF: 771.446.787-87

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Marcela Claudia Salinas Araya

CPF: 295.953.578-20

2. _____

Nome: Diego Sassi

CPF: 391.372.738-84

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO DE EMISSÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, EM QUATRO SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes (individualmente denominadas como "Parte" e em conjunto como "Partes"):

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Devedora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 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 do seu Estatuto Social ("Credora" ou "Securitizadora"); e

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.607.890/0001-83, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiadora").

Firmam o presente "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*" ("Instrumento de Emissão"), que **(a)** prevê a presente emissão, pela Emissora, de notas comerciais escriturais em 4 (quatro) séries sem subordinação entre si, para colocação privada ("Emissão" e "Nota(s) Comercial(is)", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195/21") para colocação privada, e **(b)** será regido pelas cláusulas e condições dispostos a seguir:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. O presente Instrumento de Emissão é firmado com base na deliberação da Ata de Assembleia Geral de Acionistas da Emissora, realizada em 07 de fevereiro de 2024 ("Ata da Aprovação Societária da Emissora"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (abaixo definida).

1.2. A presente Emissão, será realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195/21, bem como em observância aos requisitos previstos na Cláusula Segunda, abaixo.

1.3. As Garantias (conforme definidas abaixo) previstas neste Instrumento de Emissão, foram ou serão devidamente aprovadas pela Emissora e pela Fiadora, conforme o caso, da seguinte forma:

- (i)** Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis: a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definida abaixo) e da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definida abaixo) serão realizadas com base na Ata de Aprovação Societária da Emissora, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB");
- (ii)** Fiança: a outorga da garantia fidejussória da Fiadora, na modalidade de Fiança (conforme definida abaixo), é realizada com base na ata de aprovação societária da Fiadora, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") ("Ata de Aprovação Societária da Fiadora") e, quando em conjunto com a Ata de Aprovação Emissora, denominadas "Atas de Aprovação Societária"; e
- (iii)** Alienação Fiduciária de Participações Societárias: a outorga da garantia de Alienação Fiduciária de Participações Societárias (conforme definida abaixo), é realizada com base na Ata de Aprovação Societária da Fiadora, cuja ata será arquivada na JUCERJA.

2. REQUISITOS

A Emissão será realizada de acordo com os requisitos dispostos abaixo:

2.1. Arquivamento

2.1.1. A Ata da Aprovação Societária da Emissora será arquivada na JUCEB em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data.

2.1.2. A Ata da Aprovação Societária da Fiadora será arquivada na JUCERJA em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data.

2.2. Registro em Cartório de Títulos e Documentos

2.2.1. Este instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da presente data, para fins de publicidade e efeitos perante terceiros.

2.3. Dispensa Automática de Registro

2.3.1. A presente Emissão constitui uma colocação privada de notas comerciais, nos termos do Artigo 51 da Lei nº 14.195/21, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição pública perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia

2.4.1. As Notas Comerciais não serão depositadas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.4.2. A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Número da Emissão

3.1.1. A presente emissão representa a 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais da Emissora.

3.2. Séries

3.2.1. A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, em 4 (quatro) tranches.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão será de **R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais)** (“Valor Total da Emissão”), sendo:

(I) 1ª (primeira) série: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais);

(II) 2ª (segunda) série: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais);

(III) 3ª (terceira) série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais); e

(IV) 4ª (quarta) série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais).

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão integral e exclusivamente utilizados, por ela, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição de empreendimento imobiliário residencial, a ser desenvolvido pela Emissora, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor ("Lei nº 4.591/64"), no imóvel objeto da **matrícula nº 21.425**, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000, melhor descrito no **Anexo I** deste Instrumento de Emissão ("Imóvel", "Empreendimento Alvo" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).

3.4.2. A Emissora declara que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, o Imóvel e o futuro Empreendimento Alvo não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emissora.

3.4.3. A Emissora deverá alocar no âmbito da Destinação dos Recursos, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) conforme o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Instrumento de Emissão, a Emissora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido) acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Instrumento de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.4.4. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento dos CRI. A comprovação da Destinação dos Recursos será verificada pelo Agente Fiduciário dos CRI nos termos previstos neste instrumento.

3.4.5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento, será possível a inserção, por meio de aditamento a este Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo), de novos empreendimentos imobiliários no **Anexo I** para fins da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos neste Instrumento de Emissão, desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI ("Assembleia(s) Especial(is) de Titulares dos CRI" e "Titulares dos CRI", respectivamente) que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação ou Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes, quando em segunda convocação.

3.4.6. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo II** deste Instrumento de Emissão ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes deste Instrumento de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, desde que não signifiquem alteração dos percentuais destinados ao Imóvel e ao Empreendimento Alvo, nos prazos previstos no Cronograma Indicativo **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Credora, tampouco será necessário aditar este Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação (conforme abaixo definido), e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado deste Instrumento de Emissão e nem dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

3.4.7. Adicionalmente ao previsto na cláusula 3.4.6 acima, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Credora, semestralmente no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do **Anexo IV** ("Relatório Semestral de Destinação dos Recursos"), acompanhado do Relatório de Medição (abaixo definido) elaborado pelo técnico responsável pelo Imóvel e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Credora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar em até 5 (cinco) dias corridos, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato ".XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

3.4.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório Semestral de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3, além dos previstos nas cláusulas 3.4.4. e 3.4.7., acima. O Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

3.4.9. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório mencionado acima. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais.

3.4.10. A evolução das obras será verificada por empresa de engenharia independente a ser contratada pela Securitizadora às expensas da Emissora com os recursos do Fundo de Despesas, conforme indicado na Cláusula 8.1. abaixo, para realizar a medição das obras de construção do Empreendimento Alvo ("Empresa de Engenharia Independente"), que deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal ou menor, emitindo o respectivo relatório, que sempre deverá ser entregue ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua emissão ("Relatório(s) de Medição").

3.4.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão o acompanhamento físico de obras, limitando-se a verificar por meio do envio dos Relatórios de Medição.

3.4.12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Empresa de Engenharia Independente a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo no Relatório de Medição.

3.4.13. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Credora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula 5 abaixo.

3.4.14. A Emissora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Credora, até a Data de Vencimento dos CRI, todos os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à Destinação dos Recursos na forma prevista neste Instrumento de Emissão.

3.4.15. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Credora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa

da estabelecida nesta Cláusula, bem como em caso de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Emissora.

3.5. Vinculação à Emissão de CRI

3.5.1. Após a subscrição das Notas Comerciais pela Credora, a Credora emitirá, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI") 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário ("CCI") representativas de todos os direitos creditórios imobiliários oriundos deste Instrumento de Emissão, correspondentes à obrigação da Emissora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora, ou titulados pela Securitizadora, por força deste 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 neste Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários").

3.5.2. A Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI à 84ª (octogésima quarta) emissão, em 4 (quatro) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("CRI"), no âmbito de securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, ou qualquer outra norma que vier a substituí-la e na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), e no *"Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta), em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A."*, a ser celebrado entre a Credora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI", "Termo de Securitização" e "Securitização", respectivamente).

3.5.3. Em razão da Securitização, a Emissora tem ciência e concorda que, instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação. E, portanto, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias (conforme definidas abaixo) serão depositados direta e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido).

3.5.4. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que **(i)** a Credora deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais, somente

conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto em matérias que não dependam da aprovação dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; **(ii)** o exercício de todo e qualquer direito pela Credora, nos termos deste Instrumento de Emissão, deverá ser exercido em consonância com o quanto disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** excetuadas as hipóteses previstas no presente Instrumento de Emissão, a celebração de quaisquer aditamentos ao Instrumento de Emissão pela Credora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

3.5.5. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Emissora e/ou à Fiadora será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Emissora e/ou da Fiadora. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais integralizações e liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.

3.5.6. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente Instrumento de Emissão poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i)** Tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii)** For verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iii)** Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (iv)** Houver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou ao Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e/ou
- (v)** For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.

4. CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Valor Nominal Unitário

4.1.1. O valor nominal unitário de cada Nota Comercial, na Data de Emissão, para todas as 4 (quatro) séries, será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.2. Quantidade

4.2.1. Serão emitidas 90.000 (noventa mil) Notas Comerciais, sendo:

(i) 1ª (primeira) série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentas) Notas Comerciais;

(ii) 2ª (segunda) série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentas) Notas Comerciais;

(iii) 3ª (terceira) série: 9.500 (nove mil e quinhentas) Notas Comerciais; e

(iv) 4ª (quarta) série: 9.500 (nove mil e quinhentas) Notas Comerciais.

4.3. Data e Local de Emissão

4.3.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 07 de fevereiro de 2024 ("Data de Emissão").

4.3.2. As Notas Comerciais serão emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.4. Prazo e Data de Vencimento

4.4.1. As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo, em 07 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento").

4.5. Conversibilidade, Tipo e Forma

4.5.1. As Notas Comerciais serão escriturais, simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, sem emissão de cédulas ou certificados.

4.6. Escrituração e Custódia

4.6.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195/21, sendo o serviço de escrituração prestado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Escriturador das Notas Comerciais").

4.6.2. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador

das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

4.6.3. As Notas Comerciais escriturais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, no âmbito da securitização dos CRI relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI.

4.7. Guarda dos Documentos

4.7.1. A Instituição Custodiante (conforme definida no Termo de Securitização) será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo o Escriturador das Notas outra via eletrônica), e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

4.8. Garantias

4.8.1. Em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora e pela Fiadora em razão das Notas Comerciais, no âmbito deste Instrumento de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido), à Remuneração (conforme abaixo definida), bem como a todos e quaisquer valores devidos à Credora e, conseqüentemente aos Titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo devido ou incorrido pela Credora, pelos Titulares dos CRI, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as garantias (as "Garantias"), abaixo listadas.

4.8.2. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Credora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado na execução das garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, a Emissora continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.

4.8.2.1. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Emissora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de

informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Emissora, mas independerá da anuência dessa.

4.8.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis

4.8.3.1. A Emissora se compromete a ceder fiduciariamente à Securitizadora a totalidade dos recebíveis decorrentes de contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a futura venda ou promessa de venda das respectivas unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Contrato(s) de Venda e Compra" e "Unidades", respectivamente); junto à terceiros interessados ("Clientes" ou "Adquirentes"), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos Contratos de Venda e Compra e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra ("Recebíveis"); os quais serão depositados exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, através da celebração nesta data, do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", entre a Emissora e a Credora ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

4.8.3.2. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia desta garantia fiduciária ficará condicionada a liberação dos Ônus Existentes (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).

4.8.4. Alienação Fiduciária de Imóvel

4.8.4.1. A Emissora é titular da propriedade do Imóvel, sobre o qual será edificado o Empreendimento Alvo e, por conseguinte, as Unidades. Nesse sentido, a Emissora outorgou, nesta data, a alienação fiduciária do Imóvel, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração do competente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).

4.8.4.2. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia desta garantia fiduciária ficará condicionada a liberação dos Ônus Existentes (conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel).

4.8.4.3. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóvel passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.8.4.4. A Credora desde já concorda que, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverá comparecer, se necessário, como anuente em instrumento que se faça necessário para efetivação dos pedidos de alvará e registros necessários para realização das obras do Empreendimento Alvo e/ou instrumento de alienação do Imóvel, caso necessário, visando viabilizar o cumprimento das Obrigações Garantidas pela Emissora, obrigando-se a Credora a fornecer todas as informações que se fizerem necessárias para a outorga das referidas autorizações.

4.8.4.5. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do Imóvel por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Emissora, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Emissora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Credora.

4.8.5. Alienação Fiduciária de Imóvel 2

4.8.5.1. A Emissora é titular da propriedade do imóvel sob a matrícula nº 21.426, do Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia ("Imóvel 2"). Nesse sentido, a Emissora compromete-se a constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel 2, em até 120 (cento e vinte) dias, após a conclusão satisfatória da auditoria jurídica do Imóvel 2, à exclusivo critério da Credora, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme o modelo de instrumento constante no Anexo X deste instrumento ("Alienação Fiduciária de Imóvel 2").

4.8.5.2. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel 2, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do Imóvel 2 por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Emissora, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Emissora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Credora.

4.8.6. Alienação Fiduciária de Participações Societárias

4.8.5.1. Adicionalmente, em garantia ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Fiadora e o **MARCOS NEWLANDS FREIRE**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Herbert Moses, nº 20, apartamento 701, São Conrado, CEP 22.610-110, portador da Cédula de Identidade RG nº 73.916-1 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 771.446.787-87 ("Sr. Marcos") constitui, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, firmado nesta data, a **(i)** alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emissora ("Ações" e "Alienação Fiduciária de Ações", respectivamente), de titularidade da Fiadora e do Sr. Marcos; e a **(ii)** alienação fiduciária de 598.000 (quinhentos e noventa e oito mil) cotas de emissão do **BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.889.976/0001-60, administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, representativas de 46% (quarenta e seis por cento) do patrimônio do Fundo Imobiliário ("Cotas", "Alienação Fiduciária de Cotas" e "Fundo Imobiliário", respectivamente. E, quando a Alienação Fiduciária de Ações for denominada em conjunto com a Alienação Fiduciária de Cotas, denominadas "Alienação Fiduciária de Participações Societárias"), a serem constituídas nos termos do "*Instrumento de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças*" entre a Fiadora e o Sr. Marcos, na qualidade de fiduciários, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias" e, quando mencionado em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, denominados "Contratos de Garantia").

4.8.6.1. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia desta garantia fiduciária ficará condicionada a liberação do Ônus Existente (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias).

4.8.7. Garantia Fidejussória

4.8.7.1. A operação contará com a garantia fidejussória representada pela fiança da Fiadora, nos termos deste instrumento ("Fiança"). A Fiadora assume, neste ato, como fiadora e principal pagadora, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas oriundas das Notas Comerciais, bem como de todas as obrigações de pagamento da Emissora neste instrumento e nos demais Documentos da Operação. A Fiança aqui prestada deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, contado do recebimento, após qualquer

inadimplemento de Obrigações Garantidas, da comunicação enviada pela Securitizadora por e-mail à Fiadora.

4.8.7.2. A Fiadora deverá encaminhar anualmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 30 de abril de cada ano, as demonstrações financeiras e/ou os balanços patrimoniais referentes ao exercício social findo no ano anterior, conforme o caso, além do contrato social atualizado da Fiadora. Em decorrência da Fiança ora prestada, a Fiadora responde pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, de responsabilidade da Emissora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Emissora, bem como por qualquer outra obrigação pecuniária da Emissora e/ou da Fiadora prevista neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

4.8.7.3. Na hipótese de atraso de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, a Fiadora, via transferência bancária, no prazo mencionado na Cláusula 4.8.6.1., após comunicação enviada pela Securitizadora a respeito da constituição em mora na data do inadimplemento, arcará com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios e com o acréscimo dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até o seu efetivo pagamento à Securitizadora.

4.8.7.4. Fica assegurado à Fiadora o direito de regresso contra a Emissora caso tenha adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Emissora perante a Securitizadora, podendo propor contra esta todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela dos Créditos Imobiliários inadimplidos pela Emissora à Securitizadora, a Fiadora, que cumpriu com a respectiva obrigação, sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Créditos Imobiliários pagas, observado, entretanto, que a Fiadora desde já concorda e obriga-se a exigir e/ou demandar a Emissora somente após a liquidação integral dos CRI.

4.8.7.5. A Fiança constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, devendo a Fiadora cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

4.8.7.6. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, a Fiadora responderá, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

4.8.7.7. A Fiança ora prestada pela Fiadora considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Fiadora pertence ao mesmo grupo socioeconômico da Emissora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente desta.

4.8.6.8. A prestação da Fiança, nos termos deste Instrumento de Emissão, pela Fiadora, independe de qualquer aprovação legal.

4.8.8. Razão Mínima de Garantia

4.8.8.1. A partir da Data de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização) dos CRI e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá assegurar que o somatório dos seguintes valores deverá ser, no mínimo, equivalente a **150%** (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão Mínima de Garantia"):

- (a) dos montantes que compõem o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo) incluindo os montantes nele depositados decorrentes dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (b) dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis trazidos a valor presente à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme cálculo contemplado no relatório mensal de empresa especializada para atuar como *Servicer* ("Servicer"), exceto pelos Recebíveis já depositados no Fundo de Reserva, nos termos da alínea (a) acima; e
- (c) o equivalente a 90% (noventa por cento) do valor do metro quadrado de área privativa das Unidades que ainda não tenham sido comercializadas e/ou que tenha sido distratadas e não contratadas novamente, calculado com base no valor médio do metro quadrado de área privativa das últimas 20 (vinte) Unidades vendidas, sendo que a Emissora se compromete a não vender Unidades por valor inferior a R\$ 5.000,00/m² (cinco mil reais por metro quadrado) de área privativa ("Valor Mínimo de Vendas").

4.8.8.2. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão dos CRI ("Data de Verificação"). Tal cálculo será efetuado pela Securitizadora de acordo com a cláusula 4.8.7.4 abaixo.

1.1

4.8.8.3. Para fins de verificação da Razão Mínima de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos Recebíveis pela Securitizadora, a Emissora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor

atualizado dos Recebíveis e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Devedora e/ou do Servicer, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Verificação para até o 5º (quinto) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos, sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.

4.8.8.4. Durante todo o prazo de duração dos CRI, conforme verificação a ser realizada pela Securitizadora na Data de Verificação, a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá atender a Razão Mínima de Garantia de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{VP(CIT_{TI}) + Sfr + 90\% * E}{SD_{CRI}}$$

Onde:

RG_{SD} = Razão de Garantia do saldo devedor.

$VP(CIT_{TI})$ = Saldo devedor dos Recebíveis trazido a valor presente pela taxa de 12% (doze por cento) a.a., base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados até o momento da verificação.

Sfr = Saldo do Fundo de Reserva.

E = 90% (noventa por cento) do valor do Estoque, calculada na forma prevista no item 4.8.7.1., '(c)'.

4.8.8.5. Na hipótese de descumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora comunicará a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-los do referido descumprimento. Independentemente da devida comunicação, a Securitizadora poderá:

- (i) Utilizar os recursos do Fundo de Reserva ou quaisquer recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e que devem ser liberados à Emissora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais; e/ou
- (ii) Caso tais recursos mencionados no item (i) acima não sejam suficientes para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, comunicar a Emissora para que: **(a)** a Emissora efetue o depósito de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, para amortização extraordinária proporcional do saldo devedor das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio da referida comunicação à Emissora; e/ou **(b)** indique

em até 5 (cinco) Dias Úteis novos recebíveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, a serem aceitos a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, de modo a recompor integralmente a Razão Mínima de Garantia ("Proposta de Reforço de Garantia").

4.8.8.5.1. Na hipótese da alínea (b), do item (ii) da Cláusula acima, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, convocada nos termos do Termo de Securitização, não logre êxito na obtenção de quórum para instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocação, ou caso, os Titulares dos CRI em sede da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovem a Proposta de Reforço de Garantia, a Credora deverá comunicar a Emissora para que realize o depósito na Conta do Patrimônio Separado de recursos para a amortização extraordinária e proporcional das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida comunicação..

4.8.8.5.2. Os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia, bem como todos os atos e aprovações societárias da Emissora exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a constituição da respectiva Garantia, deverão ser elaborados por assessor legal contratado às expensas da Emissora, e celebrados pelas respectivas Partes, em até 30 (trinta) dias contados da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que aprovar a Proposta de Reforço de Garantia, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

4.8.8.5.3. Celebrados os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia, serão aplicados os procedimentos, prazos e penalidades, se for o caso, estabelecidos neste instrumento para seu respectivo registro.

4.8.8.5.4. Todos os custos para a implementação do reforço ou substituição da garantia serão arcados única e exclusivamente pela Emissora.

4.8.8.5.5. Caso seja observado o cenário indicado na cláusula 4.8.7.5.1. acima, e a Emissora não realize a amortização extraordinária compulsória e proporcional das Notas Comerciais, com recursos próprios, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, será considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

4.8.9. Excussão das Garantias

4.8.9.1. O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Emissora no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer uma das Garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade

das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais Garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Credora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Emissora ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela Emissora em decorrência de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

4.8.9.2. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101, de 07 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou da Fiadora a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

4.8.9.3. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Emissora ou da Fiadora, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

4.8.9.4. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

4.8.9.5. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Emissora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei nº 9.514/97.

4.8.10. Venda Forçada

4.8.10.1. Sem prejuízo do acima disposto, caso não seja realizado o reforço de garantia nos termos da Cláusula 4.8.7.5. e seguintes acima, ou então a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia nos prazos previstos acima, conforme o caso, a Securitizadora ficará autorizada a realizar a comercialização das Unidades pelo Valor Mínimo de Vendas, inclusive contratar terceiro intermediário profissional para tanto, conforme aprovado em

Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e às expensas da Emissora, por meio de compromissos ou instrumentos de compra e venda, visando o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia (“Venda Forçada”).

4.8.10.2. Para tanto, a Emissora, por meio da outorga da procuração, constante do **Anexo VIII** deste instrumento, constitui a Securitizadora como sua procuradora com poderes para, verificada a hipótese de Venda Forçada, tomar todas as medidas que sejam necessárias para a comercialização das Unidades, incluindo, mas não se limitando, a representação da Emissora na assinatura dos contratos de promessa e/ou compra a venda a serem celebrados entre a Emissora e os futuros Adquirentes, bem como a contratação de terceiros para realização da referida comercialização.

4.8.10.3. O pagamento de todos os custos e despesas envolvidos no procedimento de Venda Forçada, acima previsto, serão de exclusiva responsabilidade da Emissora e na falta desta, arcado pelo Patrimônio Separado, que, desde já, se obriga a arcar tempestivamente com os respectivos custos e a atender às solicitações de antecipação de pagamento, que lhes sejam encaminhadas pela Securitizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação. Caso a Emissora não realize o pagamento no prazo previsto nesta cláusula, fica a Securitizadora autorizada a descontar dos montantes obtidos com a Venda Forçada, sem prejuízo da adoção de demais providências face à Emissora em razão de descumprimento de obrigação pecuniária.

4.8.10.4. A Securitizadora utilizará a integralidade do valor de Venda Forçada, líquido das despesas de corretagem, impostos e eventuais despesas inerentes à venda, para amortizar e/ou resgatar extraordinariamente os CRI (conforme o caso), devendo ser, em todo caso, utilizado o Valor Mínimo de Vendas para as eventuais vendas ocorridas.

4.8.11. Seguros

4.8.11.1. A Emissora se obriga a contratar, por si ou por terceiros, o Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e, após a concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, o Seguro de Danos Físicos e a renová-los previamente ao vencimento das apólices de seguro da seguinte forma:

(i) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo (“Seguro de Responsabilidade Civil”);

(ii) Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização (“Seguro de Riscos de Engenharia”); e

(iii) Seguro de Danos Físicos no Imóvel: Seguro a ser contratado após a conclusão das obras e

expedição do Habite-se, com validade até a liquidação integral da dívida decorrente deste Instrumento de Emissão, em valor não inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Custo de Construção" e "Seguros de Danos Físicos", respectivamente, e em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, os "Seguros").

4.8.11.2. O Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia previstos acima deverão ser contratados e se manter contratados ininterruptamente até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, às expensas da Emissora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações.

4.8.11.3. O Seguro de Danos Físicos previsto acima deverá ser contratado, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, às expensas da Emissora, que se obriga a, apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a respectiva apólice, acompanhada da comprovação do seu endosso à Securitizadora, de modo que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente à respectiva indenização.

4.8.11.4. A Emissora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos Seguros previstos na cláusula supra:

- (a)** Deverá a Emissora apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração deste instrumento, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Alvo, na forma prevista na cláusula 4.8.10 supra, ficando ciente a Emissora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, no mínimo, equivalente ao Custo de Construção;
- (b)** A apólice dos Seguros deverá ter a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: **(i)** aplicar o valor na liquidação das Obrigações Garantidas; e **(ii)** restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar;
- (c)** O pagamento dos prêmios dos Seguros deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua contratação ou emissão do endosso à Securitizadora;
- (d)** As apólices não poderão ter prazo inferior: **(i)** ao prazo previsto para a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pela Empresa de Engenharia Independente, no caso dos Seguros de Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e **(ii)** à data de liquidação das Notas

Comerciais, em relação ao Seguro de Danos Físicos;

- (e) As apólices não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou poderão ser renovadas anualmente, caso uma apólice com prazo superior não esteja disponível;
- (f) A Emissora deverá notificar imediatamente a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada por qualquer apólice;
- (g) A Emissora deverá, expressamente, arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada; e
- (h) A Emissora compromete-se em contratar uma seguradora, de primeira linha, relacionada dentre as seguintes: **Mauro Schild Motta Corretora de Seguros Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.192.857/0001-30; **Berkley International do Brasil Seguros S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.544/0001-89; **Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61198164/0001-60; **Sompo Seguros S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.383.493/0001-80; **Chubb Seguros Brasil S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.502.099/0001-18; e **Liberty Seguros S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.550.141/0001-72; as quais já se encontram previamente aprovadas pelas Partes.

4.9. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais

4.9.1. As Notas Comerciais são subscritas nessa data pela Credora mediante a formalização do presente Instrumento de Emissão e a assinatura do respectivo boletim de subscrição, nos termos do **Anexo IX** deste instrumento.

4.9.2. As Notas Comerciais serão integralizadas exclusivamente com os recursos resultantes da integralização dos CRI, conforme respectivas séries, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização da respectiva série e nas demais datas de integralização das respectivas séries sendo que, caso sejam integralizadas posteriormente, estas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária (conforme abaixo definido), quando houver, calculados desde a primeira data de integralização da respectiva série (exclusive) ("Data(s) de Integralização" e "Preço de Integralização", respectivamente).

4.9.3. Os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), Fundo de Reserva (conforme abaixo definido) e Fundo de Obras (conforme abaixo definido), além de eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto

não cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) aplicáveis, poderão ser aplicados em investimentos de renda fixa, de liquidez diária ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Credora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, taxa, contribuições e/ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Correrão por conta da Emissora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Credora à Emissora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Credora.

4.9.4. A Credora, por meio da assinatura do presente Instrumento de Emissão, subscreve, de forma irrevogável e irretratável, a totalidade das Notas Comerciais ora emitidas. Não obstante, a integralização das Notas Comerciais pela Credora é condicionada à subscrição e integralização dos CRI, conforme respectivas séries de sua emissão, sendo certo que a Credora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Emissora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão de uma integralização dos CRI.

4.9.5. A Credora e Emissora, neste ato, declaram **(i)** estar de acordo com a integralidade dos termos e condições deste Instrumento de Emissão; **(ii)** ter ciência de que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada e não serão depositadas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; e **(iii)** ter ciência de que a Emissão se insere no contexto da Securitização.

4.9.6. Pagamento do Valor Total da Emissão

4.9.6.1. A cada Data de Integralização dos CRI, desde que atendidas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), previstas nas cláusulas 4.9.7. e 4.9.9., abaixo, a Securitizadora deverá utilizar os recursos de integralização dos CRI que estarão na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento do Valor Total da Emissão.

4.9.6.2. Na Data de Integralização dos CRI da 1ª (primeira) série, e, portanto, das Notas Comerciais da 1ª (primeira) série, a Emissora autoriza a Securitizadora, por sua conta e ordem, a reter e dar a seguinte destinação ao montante integralizado:

- (i) R\$ 3.650.000 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil reais),** que deverá ser utilizado pela Securitizadora para o pagamento das despesas flat da emissão dos CRI descritas no **Anexo V** do presente Instrumento de Emissão ("Despesas Flat");

- (ii) O montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) para fins de constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo);
- (iii) O montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo), para fins de constituição do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); e
- (iv) Os recursos que sobejarem após as aplicações estipuladas nos itens acima serão destinados para a constituição do Fundo de Obras (abaixo definido).

4.9.6.3. Na Data de Integralização dos CRI das 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) séries, e, portanto, das Notas Comerciais das 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) séries, a Emissora autoriza a Securitizadora, por sua conta e ordem, a reter e dar a seguinte destinação ao montante integralizado:

- (i) Pagamento das Despesas eventualmente vencidas e não pagas, se houver;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário; e
- (iv) Os recursos que sobejarem após as aplicações estipuladas nos itens acima serão destinados para a complementação do Fundo de Obras até que seja atingido o Valor Máximo do Fundo de Obras (conforme definido abaixo).

4.9.7. Condições Precedentes 1ª Série

4.9.7.1. A liberação dos valores relativos à integralização das Notas Comerciais da 1ª (primeira) série somente será realizada à Emissora após o cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes 1ª Série"):

- (i) fornecimento, em tempo hábil, pela Emissora, de todos os documentos e informações necessários à formalização dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes para permitir a divulgação dos Documentos da Operação aos investidores dos CRI e permitir a conclusão de *due diligence* jurídica e técnica de forma totalmente satisfatória à Securitizadora, observado que qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pela Securitizadora para que esta decida sobre a necessidade de alteração de quaisquer dos termos dos Documentos da Operação;

- (ii) que, na Data de Emissão, todas as declarações feitas pela Emissora nos Documentos da Operação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes à tomada de decisão por parte dos Titulares dos CRI, conforme modelo constante do **Anexo VI** ao presente Instrumento de Emissão;
- (iii) preparação e formalização dos Documentos da Operação em forma e substância satisfatórias à Securitizadora e em conformidade com a legislação e regulação aplicáveis, bem como a verificação pelo assessor da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) atestada em opinião legal, dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (iv) protocolo do: **(a)** presente Instrumento de Emissão; **(b)** Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e **(c)** Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, bem como a apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos respectivos comprovantes de protocolo;
- (v) outorga da Procuração para Venda Forçada na forma do **Anexo VIII** ao presente instrumento;
- (vi) apresentação à Securitizadora da comprovação do endosso do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia em favor da Securitizadora e respectivos comprovantes de pagamento dos prêmios;
- (vii) registro do Termo de Securitização na B3;
- (viii) obtenção do depósito dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3;
- (ix) obtenção, pela Emissora e demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações ou renúncias (*waivers*) necessários à realização da Emissão e celebração dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) conforme atestado em opinião legal pelo assessor da Oferta;
- (x) emissão de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta ("Assessor Legal da Oferta"), assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, destinada à Securitizadora e em termos satisfatórios à Securitizadora, que deverá, ao menos: **(i)** atestar a

verificação de poderes de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); **(ii)** indicar as premissas para a sua elaboração; **(iii)** atestar a boa formalização, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e **(iv)** atestar a inexistência ou apontar as contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza e que não impeçam ou não tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora ("Opinião Legal");

- (xi)** não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme declaração a ser apresentada nos moldes do **Anexo VII** ao presente Instrumento de Emissão;
- (xii)** não imposição de exigências pela B3 e/ou CVM que tornem a emissão dos CRI impossível ou inviável a critério da Securitizadora;
- (xiii)** recebimento pela Securitizadora de 1 (uma) cópia eletrônica dos seguintes documentos devidamente assinados pelas partes contratantes (estes, em conjunto, designados simplesmente como "Documentos da Operação"): **(i)** este Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** os boletins de subscrição das Notas Comerciais; **(vi)** os boletins de subscrição dos CRI;
- (xiv)** subscrição e integralização dos CRI da 1ª (primeira) série em montante suficiente para a integralização das Notas Comerciais da 1ª (primeira) série.

4.9.7.2. O não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes 1ª Série em até 60 (sessenta) dias a contar do envio do comunicado de início da Oferta, prorrogáveis uma única vez por igual período, acarretará a rescisão de pleno direito dos Documentos da Operação e este Instrumento de Emissão será automaticamente resilido, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere às comissões e remunerações devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do pagamento das despesas da Emissão, conforme aplicável e as Notas Comerciais subscritas serão canceladas.

4.9.8. Primeira Liberação do Fundo de Obras

4.9.8.1. Após o cumprimento integral das Condições Precedentes 1ª Série, será liberado, à Emissora, para a conta corrente nº 0247-9, mantida na agência nº 3790 do Banco Caixa Econômica Federal (104), ou outra conta de titularidade da Emissora, indicada por ela ("Conta de Livre Movimentação"), o montante de R\$ 26.500.000,00 (vinte e seis milhões e quinhentos mil reais) que só poderá ser movimentada pela Emissora conforme a Destinação dos Recursos.

4.9.9. Condições Precedentes Demais Séries

4.9.9.1. Sem prejuízo do acima disposto, a liberação dos valores relativos à cada integralização das Notas Comerciais da 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) séries somente será realizado à Emissora após o cumprimento integral e cumulativo da seguinte condição precedente (“Condições Precedentes Demais Séries”, e, em conjunto com as Condições Precedentes 1ª Série, simplesmente “Condições Precedentes”):

- (i) subscrição e integralização dos CRI da respectiva série em montante suficiente para a integralização das Notas Comerciais da série correspondente.

4.9.10. Segunda Liberação do Fundo de Obras

4.9.10.1. Após o cumprimento integral das Condições Precedentes Demais Séries referentes à 2ª (segunda) série, será liberado, à Emissora, para a Conta de Livre Movimentação, o montante de R\$ 32.100.000,00 (trinta e dois milhões e cem mil reais), de modo que a respectiva conta só poderá ser movimentada pela Emissora conforme a Destinação de Recursos.

4.9.11. Demais Liberações do Fundo de Obras

4.9.11.1. Após o cumprimento integral das Condições Precedentes Demais Séries, os recursos disponíveis no Fundo de Obras serão liberados na Conta de Livre Movimentação mediante o cumprimento das Condições Precedentes Fundo de Obras.

4.10. Forma e Comprovação de Titularidade

4.10.1. As Notas Comerciais serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195/21, sendo o serviço de escrituração prestado, pelo Escriturador das Notas Comerciais, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos do Artigo 49 da Lei nº 14.195/21.

4.10.2. Nos termos do Artigo 51, incisos I ao IV, da Lei nº 14.195/21, o serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: **(i)** comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements (BIS)*, inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; **(ii)** garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; **(iii)** garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e **(iv)** observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem

a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários.

4.10.3. Sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular anterior das Notas Comerciais deverá comunicar o Escriturador das Notas Comerciais acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular.

4.11. Atualização Monetária

4.11.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA" e "Atualização Monetária", respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI correspondentes ou desde a última Data de Verificação, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Verificação ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou da Remuneração ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice do IPCA utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da atualização, divulgado no mês anterior. Por exemplo, para a primeira data de atualização, no mês de agosto, será considerado como NI_k o valor do número-índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de Julho;

NI_{k-1} = número índice do IPCA do mês anterior ao mês k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “ dup ” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo “ dut ” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, “ dut ” será considerado como sendo 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Instrumento de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(ii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

(iv) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

(iii) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas;

(iv) Caso o número índice do IPCA utilizado para o cálculo do saldo devedor das Notas Comerciais seja diferente do considerado para o pagamento do CRI, a Emissora deverá fazer o ajuste até 1 (um) Dia Útil antes do pagamento dos CRI para que o titular dos CRI receba o valor integral acordado; e

(v) Considera-se “Data de Pagamento” as datas do Cronograma de Pagamentos, constante no Anexo III deste instrumento.

Caso o número-índice do IPCA/IBGE referente ao ano de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NIkp = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NIkp = número-índice projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento.

NIk = conforme definido acima; e

Projeção = o último número-índice disponível do IPCA/IBGE.

Observações:

(i) O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora e/ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

(ii) O número-índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

(iii) Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a data de pagamento dos CRI no respectivo mês de pagamento.

4.11.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela **(i)** a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou **(ii)** no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Credora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Credora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e conseqüentemente das Notas Comerciais ("Taxa Substitutiva").

4.11.3. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Instrumento de Emissão, a

variação do último valor do IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Credora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.11.4. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

4.11.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Emissora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados **(i)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(ii)** da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pagar à Credora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

4.12. Remuneração

4.12.1. Sem prejuízo da Atualização Monetária prevista nos termos da Cláusula 4.11 acima, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 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 ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida no final do i-ésimo período de capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Fator de Juros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left(\left[1 + \frac{i}{100} \right]^{\frac{dup}{252}} \right)$$

onde:

i: 12,6825 (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos);

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento deverá ser acrescido um prêmio equivalente à Atualização Monetária e à Remuneração de 02 (dois) dias úteis que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI. O cálculo do Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Atualização Monetária e Remuneração, acima descritas.

4.12.2. A Remuneração será paga mensalmente, sempre nos dias previstos no cronograma de pagamentos das Notas Comerciais previsto no **Anexo III** a este Instrumento de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração" e "Cronograma de Pagamentos", respectivamente).

4.13. Local de Pagamento

4.13.1. Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos deste Instrumento de Emissão, serão realizados pela Emissora mediante crédito na conta corrente nº 98518-7, mantida na agência 3100 do Banco Itaú (341), de titularidade da Credora ("Conta do Patrimônio Separado").

4.13.2. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes deste Instrumento de Emissão, inclusive pela Credora, no que se refere ao pagamento do preço de integralização, até o primeiro Dia Útil (conforme abaixo definido) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não recair em um Dia Útil (conforme abaixo definido), sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.14. Amortização Programada

4.14.1. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente ao valor unitário da "i-ésima" parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$A_i = PMT_i - J_i$$

Onde:

PMT_i = Valor da PMT a ser pago na Data de Pagamento "i";

J_i = Valor dos juros acumulado no período, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.14.2. Os percentuais indicativos de amortização, considerando os valores nominais dos Créditos Imobiliários na data de assinatura deste Instrumento de Emissão, estão listados no Cronograma de Pagamentos.

4.15. Resgate Antecipado e Amortização Antecipada

4.15.1. Resgate Antecipado Obrigatório

4.15.1.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais e por consequência o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, na ocorrência de deliberação, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, pelo resgate antecipado da totalidade dos CRI diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

4.16. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo

1.2 4.16.1. A Emissora, com recursos próprios, e desde que o Valor Máximo do Fundo de Obras esteja enquadrado, poderá, a qualquer momento, realizar a amortização parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, observado o montante mínimo de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) para cada amortização extraordinária, ou resgate antecipado facultativo total do saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, no estado em que se encontrarem, devendo, para tanto, pagar a parcela do saldo devedor atualizado das Notas Comerciais acrescido da Remuneração, calculada nos termos deste Instrumento de Emissão ("Valor Mínimo da Amortização Extraordinária Facultativa", "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa" e "Valor do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente), acrescido de prêmio de **3% (três por cento)** sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa", "Resgate Antecipado Facultativo" e "Prêmio de Pagamento Antecipado", respectivamente).

1.2.1 4.16.2. A efetivação da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizada(o) mediante envio de comunicação à Credora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data em que pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, sendo que referida comunicação deverá indicar: **(a)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá coincidir com uma Data de Pagamento; **(b)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou o Valor do Resgate Antecipado Facultativo,

conforme aplicável, acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo.

1.2.2

4.17. Amortização Extraordinária Compulsória

4.17.1. O excedente de recursos recebidos pela Securitizadora, no respectivo mês de arrecadação dos Recebíveis, observada a Cascata de Pagamentos (conforme abaixo definido) serão utilizados pela Securitizadora para a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI, na Data de Pagamento da Remuneração mais próxima, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento ("Amortização Extraordinária Compulsória").

4.18. Amortização Extraordinária Compulsória do PU

4.18.1. Mensalmente, a partir da Data de Emissão, na respectiva Data de Pagamento, caso o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja maior que 0 (zero), a Emissora deverá realizar amortização extraordinária compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais de todas as séries já integralizadas, que deverá abranger e respeitar a integralização proporcional dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, a ser calculado conforme fórmula abaixo ("Amortização Extraordinária Compulsória do PU" e "Valor da Amortização Extraordinária Compulsória do PU", respectivamente):

$$AEO = VNa - 1,00$$

onde:

AEO = Valor unitário da amortização extraordinária parcial. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.18.2. Caso o resultado do cálculo previsto na fórmula acima seja menor que 0 (zero), a Emissora não será compelida a realizar qualquer amortização.

4.19. Repactuação

4.19.1. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

4.20. Cascata de Pagamentos

4.20.1. Em cada Data de Verificação a totalidade dos recursos que tenham sido transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no período imediatamente anterior serão utilizados na seguinte ordem ("Cascata de Pagamentos"):

- (i)** Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso a Emissora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas, e os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes;
- (ii)** Pagamento da Remuneração dos CRI vencidos;
- (iii)** Pagamento da Remuneração dos CRI vincendos;
- (iv)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidos;
- (v)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI vincendos;
- (vi)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, deverá ser liberado à Emissora o montante de até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);
- (vii)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (viii)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (ix)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, caso nos Contratos de Compra e Venda esteja previsto uma comissão de venda, deverá ser liberado à Emissora, da parcela de sinal, o valor da comissão equivalente a, no máximo, 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva Unidade vendida, acrescido do valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal líquida da comissão de venda ("Parcela de Sinal"). Caso o valor da comissão não seja integralmente pago através da Parcela do Sinal haverá o abatimento na parcela subsequente, limitado a 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva Unidade vendida;
- (x)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Emissora o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor da respectiva parcela para o pagamento dos tributos conforme Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 4.591/64;
- (xi)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obras, caso este seja inferior

ao Valor Máximo do Fundo de Obras; e

- (xii) Realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

4.20.1.1. Tais recursos, enquanto não utilizados para os referidos fins, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

4.20.1.2. A Securitizadora realizará a verificação da Conta do Patrimônio Separado na Data de Verificação, sendo que, caso os recursos relativos aos Recebíveis movimentados na Conta do Patrimônio Separado tenham sido inferiores ao montante necessário para o pagamento das obrigações previstas neste Instrumento de Emissão, a Securitizadora comunicará a Emissora para que esta realize, sob pena de descumprimento deste instrumento e caracterização de Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento da respectiva parcela da Nota Comercial de que tratar a comunicação enviada pela Securitizadora.

4.21. Encargos Moratórios

4.21.1. Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de Notas Comerciais, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"). Todos os valores recebidos a título de Encargos Moratórios serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos e rateados entre os Titulares dos CRI, observada sua respectiva participação no Valor Total da Emissão.

4.22. Imunidade dos Titulares de Notas Comerciais

4.22.1. Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Instrumento de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito deste Instrumento de Emissão, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar,

são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Instrumento de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Credora no âmbito deste Instrumento de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Credora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso a modificação na legislação vigente impacte a tributação pessoal da Credora ou de quaisquer terceiros, como os Titulares dos CRI, sem correlação direta com a presente Emissão, à Emissora não será imputado qualquer ônus adicional.

4.23. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.23.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.12.2 acima, o não comparecimento do titular de Notas Comerciais para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas neste Instrumento de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento adicional da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Eventos de Vencimento Antecipado

5.1.1. Observado o disposto a seguir, a Credora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes deste Instrumento de Emissão ("Vencimento Antecipado"), na ocorrência de qualquer um dos eventos listados nesta Cláusula 5.1.1 ("Evento(s) de Vencimento Antecipado"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, devendo a Credora convocar, nos termos do Termo de Securitização, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado:

- (i)** não pagamento pela Emissora e/ou pela Fiadora de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito destas Notas Comerciais, nas datas aqui previstas e dos demais Documentos da Operação, nas datas previstas nos respectivos instrumentos, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do não pagamento;
- (ii)** insolvência, pedido de autofalência, falência não elidida ou contestado no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, conforme aplicável, e/ou de quaisquer sociedades por elas controladas, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de

dezembro de 1976 ("Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações" e "Controladas", respectivamente), direta ou indiretamente, ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal que vier a ser criado no âmbito de referida lei;

- (iii)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora, conforme aplicável, e/ou por suas Controladas, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, conforme aplicável, por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (iv)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (v)** realização dos seguintes atos pela Emissora, com relação às Notas Comerciais, aos demais Documentos da Operação ou documentos relacionados à Emissão e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contrato: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus, assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus");
- (vi)** decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade destas Notas Comerciais e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação ou documento relacionado à Emissão e aos CRI, ou de quaisquer de suas disposições;
- (vii)** vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de suas Controladas e de sua controladora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladora" ou quando houver mais de uma, as "Controladoras"), caso aplicável, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu

equivalente em outras moedas;

- (viii)** redução do capital social da Emissora e/ou concessão de mútuo a Controladas e Controladoras da Emissora, exceto **(a)** nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, ou **(b)** se previamente aprovado pela Credora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (ix)** prática, pela Emissora de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, estas Notas Comerciais ou qualquer outro Documento da Operação ou vinculado aos CRI ou qualquer de suas disposições;
- (x)** caso este Instrumento de Emissão seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, se este Instrumento de Emissão e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;
- (xi)** aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM;
- (xii)** abandono total ou paralisação total das atividades da Emissora, conforme aplicável e/ou de quaisquer de suas Controladoras ou Controladas por prazo superior a 7 (sete) dias corridos, exceto no caso de caso fortuito ou força maior, desde que o prazo de paralisação das atividades da Emissora não exceda 30 (trinta) dias corridos;
- (xiii)** não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos e prazos de cura estabelecidos neste instrumento e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (xiv)** caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva ou do Fundo de Obras, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis contados de comunicação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
- (xv)** caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Emissora no prazo de até 1 (um) Dia Útil sendo o registro cancelado perante a B3;
- (xvi)** protesto de títulos contra a Emissora e/ou as suas sociedades Controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis, o que for menor, a Emissora e/ou as Controladas comprovarem que **(a)** o protesto foi suspenso, cancelado ou

sustado por decisão judicial; ou **(b)** foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

- (xvii)** descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Instrumento de Emissão, que **(a)** não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou **(b)** em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação enviada pela Credora referente ao descumprimento;
- (xviii)** caso as declarações prestadas pela Emissora, conforme aplicável, neste Instrumento de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI sejam declaradas falsas, enganosas, incorretas, incompletas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que foram prestadas;
- (xix)** mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, que não sejam sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos;
- (xx)** existência e não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Emissora e/ou quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (xxi)** alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora, salvo se com expressa prévia anuência da Credora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xxii)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais necessárias à manutenção das atividades desenvolvidas pela Emissora, incluindo eventual necessidade de renovação dos alvarás de construção do Empreendimento Alvo, conforme aplicável, exceto **(a)** no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso a Emissora comprove que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou **(b)** se a

Emissora comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

- (xxiii)** condenação em primeira instância da Emissora, Fiadora, de suas Controladas e Controladores, administradores e/ou acionistas, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas no Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 ("Decreto nº 8.420/15"), no *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis;
- (xxiv)** caso seja evidenciado, a qualquer tempo, que a Emissora, Fiadora e/ou qualquer de suas Controladas e Controladores e administradores e/ou acionistas, participou ou praticou quaisquer dos atos descritos nos itens acima, e seus esclarecimentos não sejam satisfatórios e consideráveis à Securitizadora; ou caso haja qualquer menção pública, em todo e qualquer meio de comunicação, da Emissora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou administradores que indique ou insinue a participação ou a prática dos atos descritos acima e seus esclarecimentos não sejam satisfatórios à Securitizadora;
- (xxv)** inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Emissora;
- (xxvi)** celebração de contratos de mútuo, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Emissora, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Emissora e/ou qualquer de seus administradores, com exceção de mútuos ou empréstimos concedidos por acionistas e/ou terceiros à Emissora;
- (xxvii)** questionamento judicial prejudicial aos direitos da Credora, por qualquer pessoa não mencionada no item (ii) acima, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições deste Instrumento de Emissão, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo de 10 (dez) dias corridos;
- (xxviii)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte **(a)** na incapacidade da Emissora de gerir seus negócios, desde que tal

desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Emissora, de suas obrigações relativas a este Instrumento de Emissão e/ou **(b)** na efetiva perda, pela Emissora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

- (xxix)** inclusão, em acordo societário ou contrato social da Emissora, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes deste Instrumento de Emissão;
- (xxx)** alteração do controle direto ou indireto da Emissora, conforme aplicável, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Credora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xxxi)** fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora, conforme aplicável, que implique mudança de controle, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, da Emissora, exceto **(a)** no caso de incorporação pela Emissora de qualquer Controlada; **(b)** no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Emissora; ou **(c)** tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Credor, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xxxii)** descumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, exceto nos casos em que o referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xxxiii)** salvo nos eventos de força maior (e desde que comunicados e comprovados à Empresa de Engenharia Independente em até 5 (cinco) dias corridos e devidamente validados pela última), se, em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados do fim das obras do Empreendimento Alvo, ou até 31 de março de 2027, o que ocorrer primeiro, não for obtido o documento de conclusão das obras do Empreendimento Alvo, emitido pelas autoridades competentes; e
- (xxxiv)** atraso nas obras do Empreendimento Alvo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos em relação ao cronograma físico-financeiro inicial das obras do Empreendimento Alvo, salvo nos eventos de força maior, desde que comunicados e comprovados à Empresa de Engenharia Independente em até 5 (cinco) dias corridos e devidamente validados pela última.

5.1.2. A Emissora se obriga a comunicar por escrito a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI imediatamente, a respeito da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula acima.

5.1.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado a Securitizadora deverá, tão logo ciente, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar acerca da não realização do Vencimento Antecipado, de forma que a não realização do Vencimento Antecipado deverá ser aprovada por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Fica desde logo estabelecido que será considerado antecipada e automaticamente vencido os CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por falta de quórum em primeira e segunda convocação; ou **(ii)** da inexistência de quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

5.1.4. Em caso de ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula acima, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu conseqüente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI acrescidos da Remuneração, tributos, Encargos Moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos neste Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização e/ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.1.5. Na hipótese de ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora pagará o montante de que trata a Cláusula 5.1.4., acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais a ser enviada pela Credora à Emissora nos termos da Cláusula 10.1 deste Instrumento de Emissão.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

6.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Instrumento de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora obriga-se a:

- (i)** em até 60 (sessenta) dias corridos da presente data, realizar o registro do: **(a)** presente Instrumento de Emissão; **(b)** Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e **(c)** Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, bem como a respectiva apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos respectivos registros;
- (ii)** em até 10 (dez) dias corridos contados do cumprimento da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, realizar o protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóvel

competente, da comarca do Imóvel e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, sendo certo que o registro aqui mencionado deve ser realizado em até 60 (sessenta) dias corridos contados do cumprimento da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Após o registro, a Emissora deverá apresentar o respectivo registro à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(iii) em até 30 (trinta) dias corridos da presente data, realizar a averbação da garantia fiduciária constituída sobre a totalidade das ações da Emissora no livro de registro de ações nominativas da Emissora, nos termos da Cláusula 5.2. do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;

(iv) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI a partir da data de emissão dos CRI:

(a) até o dia 30 de abril de cada ano, cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente;

(b) trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada trimestre, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao **Anexo VII** ao presente Instrumento de Emissão;

(c) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência ou ciência inequívoca;

(d) informações sobre qualquer efeito adverso prejudicial e relevante na situação (econômica, financeira, operacional, comercial, regulatória, jurídica ou reputacional) da Emissora, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Emissora de cumprir pontualmente quaisquer de suas obrigações nos termos deste Instrumento de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, conforme aplicável;

(v) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens, inclusive ambientais, trabalhistas e previdenciárias aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, especialmente, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção;

(vi) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência deste Instrumento de Emissão, as declarações e garantias apresentadas neste Instrumento de Emissão, no que for aplicável;

- (vii)** comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que for solicitado;
- (viii)** garantir nesta data e durante toda a vigência dos CRI, que qualquer das declarações prestadas no âmbito da Oferta não sejam falsas, incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, sendo certo se comprometem a informar eventual inconsistência à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tal inconsistência for identificada;
- (ix)** cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, bem como não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"), bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Securitizadora, sempre que por esta razoavelmente solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva solicitação, ou em prazo regulamentar inferior eventualmente requerido à Securitizadora por autoridade competente;
- (x)** envidar os melhores esforços para que seus clientes, prestadores de serviço e fornecedores adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;
- (xi)** monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração deste Instrumento de Emissão;
- (xii)** utilizar os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades e de acordo com o previsto na Cláusula 3.4, acima;
- (xiii)** aplicar e fazer com que os recursos decorrentes desta Emissão sejam aplicados exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 3.4. acima;
- (xiv)** manter, durante todo o período de vigência dos CRI, o Instrumento de Emissão sempre válido

e vigente;

- (xv)** comunicar sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;
- (xvi)** disponibilizar para a Securitizadora a procuração acima mencionada devidamente renovada nos mesmos termos e condições, até 10 (dez) Dias Úteis antes do respectivo vencimento, sempre que necessário, inclusive, caso, por qualquer motivo, a procuração torne-se parcial ou integralmente inválida, sob pena de declaração de Evento de Vencimento Antecipado; e após solicitação nesse sentido pela Securitizadora, entregar um instrumento de procuração, e, conforme venha a ser exigido, sempre que necessário para assegurar que a Securitizadora (ou qualquer sucessor) disponha dos poderes exigidos para praticar os atos e exercer os direitos aqui previstos;
- (xvii)** fornecer à Empresa de Engenharia Independente todas as informações e acessos necessários para que a Empresa de Engenharia Independente possa desempenhar suas funções previstas neste instrumento;
- (xviii)** apresentar e/ou alinhar com a Empresa de Engenharia Independente os requisitos mínimos para realização da vistoria técnica na obra, sempre que solicitado por ela, sendo:
 - a.** Projeto Legal Aprovado;
 - b.** Projetos Executivos (Movimentação de Terra, Fundação, Estrutura, Alvenaria, Instalações e Esquadrias);
 - c.** Orçamento Executivo no nível dos insumos;
 - d.** Planejamento Operacional de Obra;
 - e.** Planejamento de Compras;
 - f.** Memorial Descritivo Executivo;
 - g.** Método de Verificação de Qualidade Serviços;
 - h.** Checklist de entrega das áreas; e
 - i.** Contratos, Propostas e Cotações de compra.
- (xix)** atender a seguinte tabela, que define a quantidade acumulada mínima dos imóveis entregues em garantia à Emissão a serem vendidos no empreendimento, até o término de cada trimestre, a partir do 1º (primeiro) trimestre de 2024, observando que eventuais distratos ocorridos em um determinado trimestre deverão ser compensados com novas vendas até o trimestre imediatamente seguinte, de tal forma a garantir as vendas mínimas líquidas conforme disposto no quadro abaixo" ("Curva de Vendas"):

Período	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
	TRI	TRI	TRI	TRI	TRI	TRI	TRI	TRI	TRI	TRI	TRI	TRI
	2024	2024	2024	2024	2025	2025	2025	2025	2026	2026	2026	2026
Vendas acumuladas	5	35	55	75	95	130	160	190	210	240	270	300

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

7.1. A Emissora e a Fiadora, neste ato, declaram e garantem à Credora, na data da assinatura deste Instrumento de Emissão, que:

- (i) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Instrumento de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto, conforme aplicáveis;
- (iii) os representantes legais, conforme aplicável que assinam este Instrumento de Emissão, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, sendo que os mandatários têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) este Instrumento de Emissão e as obrigações previstas em cada documento constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) são plenamente capazes para cumprir todas as obrigações previstas neste Instrumento de Emissão;
- (vi) exceto pelas Atas de Aprovação Societária, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, licença, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste Instrumento de Emissão;
- (vii) a celebração, os termos e condições deste Instrumento de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão e da Oferta **(a)** não infringem o estatuto social ou

outros documentos societários da Emissora e da Fiadora, conforme aplicável; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora ou a Fiadora sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, bem como qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora ou pela Fiadora; **(c)** não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora ou a Fiadora sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Emissora ou da Fiadora; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e a Fiadora estejam sujeitas; e **(f)** não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou a Fiadora;

(viii) conduzem, assim como suas respectivas Controladoras (ou grupo de controle), Controladas e sociedades coligadas, seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis, e estão, assim como suas Controladoras (ou grupo de controle), Controladas e sociedades coligadas, devidamente qualificadas e/ou registradas para o exercício de suas respectivas atividades;

(ix) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Instrumento de Emissão e declaram que não ocorreu nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

(x) não omitiram qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora ou da Fiadora;

(xi) estão aptas a cumprir as obrigações previstas neste Instrumento de Emissão e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(xii) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Instrumento de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xiii) as discussões sobre o objeto deste Instrumento de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xiv) são sujeitos de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

(xv) foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Instrumento de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xvi) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração que foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(xvii) os documentos e informações fornecidos pela Emissora à Credora são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Notas Comerciais;

(xviii) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, apresentando, inclusive, a análise com relação a todos os passivos existentes em nome da Emissora;

(xix) além da Legislação Socioambiental, das Leis Anticorrupção e a legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando à legislação brasileira anticorrupção, contra a lavagem de dinheiro, as quais são tratadas nos itens (xxv) e (xxvi), desta Cláusula, respectivamente, cumpre, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que **(a)** estejam sendo discutidas em boa-fé judicial ou administrativamente e/ou **(b)** tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade;

(xx) até a presente data, prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, bem como estão em dia com o pagamento de todas as suas respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

(xxi) mantém válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao regular desenvolvimento das atividades do seu objeto social, exceto caso **(a)** estejam em processo de regular renovação; **(b)** estejam sendo discutidas em boa-fé judicial ou administrativamente, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou **(c)** se a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xxii) inexistem, em relação à Emissora, Fiadora e/ou contra as suas Afiliadas, Controladas e Controladoras, **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer

ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste item, (1) que possa causar qualquer alteração adversa e de forma relevante e direta nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, operacionais (incluindo performance ou ativos) ou reputacionais da Emissora e da Fiadora; a ocorrência de eventos políticos, conjunturais econômicos e/ou financeiros, no Brasil ou no exterior, inclusive situações especiais de mercado e/ou financeiros, no Brasil ou no exterior, inclusive situações especiais de mercado e/ou no setor de atuação da Emissora e/ou da Fiadora que tenham impacto negativo e relevante direto na situação econômica, financeira ou operacional da Emissora e/ou da Fiadora ou (evento que impacte negativamente o cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento de Emissão; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Instrumento de Emissão;

(xxiii) os recursos obtidos pela Emissora com a Emissão serão aplicados exclusivamente conforme a Destinação dos Recursos, nos termos deste Instrumento de Emissão;

(xxiv) inexistem, em relação à Emissora, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que possa trazer, conforme o caso, implicações às Notas Comerciais ou ao Instrumento de Emissão, incluindo, mas não se limitando, as que tratam **(a)** da revisão dos termos, condições, estrutura e cronograma de pagamentos estabelecidos neste Instrumento de Emissão; **(b)** da rescisão, anulação ou nulidade deste Instrumento de Emissão; ou **(c)** de qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Credora, dos direitos e prerrogativas relativos às Notas Comerciais;

(xxv) respeitam e respeitarão, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes;

(xxvi) não obstante ao item (xv) acima, a Emissora e a Fiadora estão cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xxvii) a utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;

(xxviii) estão em dia com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, exceto nos casos em que referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(xxix) inexistem, com relação à Emissora e à Fiadora, investigação, inquérito ou procedimento

administrativo ou judicial ou ainda, de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(xxx) até a presente data, nem a Emissora, nem a Fiadora, nem as suas respectivas Afiliadas e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a gerentes, conselheiros, diretores e empregados **(a)** usam os seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** realizam qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(c)** violam quaisquer Leis Anticorrupção; ou **(d)** realizam qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (conjuntamente, "Condutas Indevidas");

(xxxii) não foi, nem seus sócios, administradores e diretores, foram condenados, cumprem penalidade ou estão impedidos de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das Leis Anticorrupção;

(xxxiii) observam, cumprem e fazem com que suas respectivas Afiliadas, Controladas e Controladoras e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violaram, violam ou violarão as suas disposições, nem permitirão, autorizarão ou ignorarão tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Instrumento de Emissão, bem como se abstêm de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xxxiiii) não existem, entre seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seus respectivos nomes, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionadas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Instrumento de Emissão;

(xxxv) entendem que qualquer venda de Unidade, que seja destinada a pessoas distintas, está passível de ação nas esferas cíveis e penais, principalmente pela desconfiguração da boa-fé no negócio realizado e pela tipificação de estelionato nos termos do artigo 171 do Código Penal;

(xxxv) adotam programas de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420/15, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção;

(xxxvi) conhecem e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(xxxvii) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção;

(xxxviii) manterão seus livros e registros contábeis adequados, onde serão detalhadas todas as despesas relacionadas ao cumprimento da presente Instrumento de Emissão;

(xxxix) monitoram suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos na Data de Emissão;

(xl) monitoram seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito aos impactos ambientais, legislações sociais e trabalhistas, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como verificar a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil;

(xli) não têm conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa afetar a Emissão ou os negócios da Emissora;

(xlii) as declarações aqui prestadas são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, para fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas;

(xliii) prestarão, sempre que solicitado pela Credora, todas as informações e fornecer todos os documentos a que a Emissora está obrigada, na forma dos Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de atendimento das obrigações da Credora perante os investidores dos CRI e perante a CVM, sob pena de arcar com multa regulatória eventualmente aplicada pela CVM e/ou de ressarcir a Credora e/ou o Patrimônio Separado, conforme o caso, em decorrência do não

atendimento das obrigações por parte da Credora, desde que comprovadamente causado por culpa direta da Emissora, neste sentido;

(xliv) zelarão pela existência e integridade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, mantendo-os livres e desembaraços de quaisquer Ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pelos indicados nos Documentos da Operação, bem como emitir declaração semestral, para fins de comprovação da manutenção da existência e integridade dos Créditos Imobiliários e das Garantias;

(xlv) disponibilizarão à Credora as vias dos documentos vinculados à Emissão, devidamente assinados e registrados, conforme o caso, para fins de arquivamento pela Credora, na forma exigida pela CVM;

(xlvi) declaram que tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos investidores dos CRI; e

(xlvii) as informações prestadas para fins do presente instrumento, bem como para fins de constituição das Garantias, são verdadeiras completas, consistentes e não induzem os investidores dos CRI a erro.

8. DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVA

8.1. Despesas

8.1.1. Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, a emissão das Notas Comerciais e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no **Anexo V** que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Emissora, e na sua insuficiência, a Credora deverá observar o disposto na cláusula 8.1.2. abaixo ("Despesas").

8.1.2. Fica a Securitizadora autorizada a deduzir do Preço de Integralização, o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento do Preço de Integralização, exceto quando o pagamento for devido diretamente pela Emissora. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento do Preço de Integralização, tais despesas serão arcadas: **(i)** prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; **(ii)** com recursos da Cascata de Pagamentos; ou **(iii)** caso tais recursos sejam insuficientes para o pagamento de tais despesas, com recursos próprios da Emissora, ficando, neste caso, a Emissora obrigada a aportar, na Conta do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação neste sentido, o montante equivalente ao que valor que foi utilizado, pela Securitizadora, para arcar com o pagamento de tais despesas, sendo certo que em eventual atraso incidirá multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem

como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*.

8.1.3. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas no **Anexo V**, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

8.1.4. O custo de administração e as Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. A Emissora autoriza que, na Data de Integralização, seja retido do Preço de Integralização, conforme estabelecido na cláusula 4.9.6.2 acima, o montante de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** para constituição de um fundo de despesas ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI ("Fundo de Despesas"). A Securitizadora deverá verificar após o pagamento das despesas do mês corrente, se os valores do Fundo de Despesas correspondem ao fluxo de despesas para o mês subsequente, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao valor provisionado para o pagamento das despesas recorrentes referentes ao mês subsequente ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") o referido Fundo de Despesas deverá ser recomposto prioritariamente nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos suficientes para constatação do Valor Mínimo Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Emissora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

8.2.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora irá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

8.2.4. O aporte de recursos, quando devido, será realizado na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI.

8.2.5. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Credora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

8.2.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI que tiverem aportado recursos, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio.

8.2.7. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso não sejam aportados recursos e não seja possível realizar a compensação prevista acima, o Patrimônio Separado dos CRI poderá vir a ser liquidado.

8.2.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

8.2.9. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos.

8.2.10. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Credora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

8.2.11. Após observada a quitação das Obrigações Garantidas a ser verificada pela Credora, esta deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do termo de quitação dos CRI a ser emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Credora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta.

8.3. Fundo de Reserva

8.3.1. A Emissora autoriza que, na Data de Integralização, seja retido do Preço de Integralização para fazer frente aos encargos e amortizações eventualmente devidas e não pagas, bem como eventuais Despesas devidas e não pagas, conforme estabelecido na cláusula 4.9.6.2 acima, o montante de **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)** ("Fundo de Reserva") em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder no mínimo, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente a 3 (três) parcelas da Remuneração dos CRI, considerando para o cálculo o último mês de apuração, somado ao montante equivalente a 3 (três) parcelas do Valor da Amortização Extraordinária Compulsória do PU, considerando para o cálculo o último mês de apuração, conforme previsto no Termo de Securitização e calculado pela Credora ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

8.3.2. Em cada Data de Verificação, caso seja verificado que o montante do Fundo de Reserva ultrapassa o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, os valores adicionais deverão ser automaticamente direcionados para o Fundo de Obras, devendo ser observada a Cascata de Pagamentos, até que o referido Fundo de Obras possua valor equivalente a **110%** (cento e dez por cento) do montante necessário para a finalização das obras do Empreendimento Alvo, conforme verificado pelos Relatórios de Medição (conforme definido abaixo) e controles emitidos pela Empresa de Engenharia Independente ("Valor Máximo do Fundo de Obras").

8.3.3. Caso em alguma verificação seja constatado que o sobejo do Fundo de Reserva, conforme indicado acima, é suficiente para enquadramento do Valor Máximo do Fundo de Obras, devendo ser observada a Cascata de Pagamentos, o eventual sobejo do referido Fundo de Obras deverá ser direcionado para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, observado o Valor Mínimo de Amortização, sendo certo que, nos termos da Cascata de Pagamentos, caso o recurso retorne para o Fundo de Reserva, deverá ser mantido até que seja realizada a nova apuração no mês subsequente.

8.3.4. A Emissora se obriga a manter o Valor Mínimo do Fundo de Reserva até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, seja mediante retenção de recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis na Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cascata de Pagamentos, seja mediante aporte de recursos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado em até 3 (três) Dias Úteis da comunicação pela Credora neste sentido. A verificação dos valores depositados no Fundo de Reserva deverá ser realizada na Data de Verificação e eventual insuficiência de recursos deverá ser complementada pela Emissora. Para fins desta Cláusula, entende-se por mês de apuração o mês civil da respectiva Data de Verificação.

8.3.4.1. Na hipótese da reconstituição do Fundo de Reserva não ocorrer nos termos indicados nas

cláusulas 8.3.3. e 8.3.4. acima, a Securitizadora deverá utilizar o Fundo de Obras na Conta do Patrimônio Separado para pagamento da parcela da Remuneração dos CRI devida no período de apuração, limitado ao montante acumulado repassado ao Fundo de Obras, à título de sobejo, conforme cláusula 8.4.1. abaixo.

8.3.4.2. Caso seja utilizado recurso do Fundo de Obras para arcar com os juros do período de apuração, nos termos indicados na cláusula 8.3.4.1. acima, fica a Emissora obrigada, de forma solidária, a reconstituir o Fundo de Obras no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da comunicação emitida pela Credora neste sentido, incidindo Encargos Moratórios desde a data da constatação do inadimplemento da obrigação indicada na cláusula 8.3.3. acima.

8.3.5. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Credora nos termos desta Cláusula serão finais e vinculativos à Emissora.

8.3.6. Após observada a quitação das Obrigações Garantidas a ser verificada pela Credora, esta deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do termo de quitação dos CRI a ser emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, no âmbito do CRI, liberar para a Emissora, na Conta de Livre Movimentação, eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos.

8.4. Fundo de Obras

8.4.1. Após as retenções indicadas na cláusula 4.9.6.2 acima, as Partes concordam em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de recursos que será constituído com recursos advindos da integralização das Notas Comerciais, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, nos termos deste Instrumento de Emissão, para fazer frente aos custos das obras do Empreendimento Alvo ("Fundo de Obras").

8.4.2. O Fundo de Obras será constituído na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos oriundos do Preço de Integralização. Conforme ocorrerem as integralizações dos CRI, e, por consequência a integralização das Notas Comerciais, a Emissora desde já autoriza a Securitizadora a realizar as retenções estabelecidas na Cascata de Pagamentos, até o Valor Máximo do Fundo de Obras.

8.4.3. Em complemento à emissão dos Relatórios de Medição, a Empresa de Engenharia Independente deverá emitir, no mínimo trimestralmente, um novo relatório de projeção de custos e prazo, sendo certo que este novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. A Empresa de Engenharia Independente deverá atualizar o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.

8.4.3.1. O referido relatório deverá conter, no mínimo, as informações elencadas abaixo:

- (i)** Cronograma físico projetado.
- (ii)** Cronograma financeiro projetado.
- (iii)** Custo de obra e prazo de obra a incorrer.
- (iv)** Comparativos entre o orçamento base de obra e o orçamento reprojetoado; e
- (v)** Comparativos entre o cronograma físico e financeiro base e a reprojeção.

8.4.3.2. Caso a Empresa de Engenharia Independente indique comprovados desvios nas obras do Empreendimento Alvo, atestando atrasos acima dos valores estabelecidos no início da operação, que possam acarretar: **(i)** o descumprimento do prazo para entrega das obras do Empreendimento Alvo; e/ou **(ii)** que possam comprometer a finalização da obra pela falta de recursos disponíveis no limite de crédito desta operação; esta deverá notificar as partes, em até 2 (dois) dias a contar da apuração, bem como indicar no relatório de projeção de custos e prazo subsequente, acerca de tal evento.

8.4.4. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados conforme Destinação dos Recursos.

8.4.5. Condições Precedentes Para as Demais Liberações do Fundo de Obras

8.4.5.1. Os recursos objeto do Fundo de Obras, serão liberados, na Conta de Livre Movimentação, desde que a Emissora comprove à Securitizadora o cumprimento das seguintes condições precedentes, de forma integral e cumulativa ("Demais Condições Precedentes Liberação Fundo de Obras" e em conjunto com as Condições Precedentes, denominadas simplesmente como "Condições Precedentes Fundo de Obras"):

- (i)** O cumprimento da integralidade das Condições Precedentes, conforme tempestivamente aplicáveis;
- (ii)** Entrega do Relatório de Medição, com no máximo 1 (um) mês de defasagem, abordando a vistoria técnica da obra do Empreendimento Alvo indicando: **(a)** o mapeamento dos serviços executados e estoque de materiais, apurando os matérias pendentes de recebimento, tendo como base as Chamadas de Capital realizadas anteriormente; **(b)** medição dos avanços dos serviços segundo o cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Alvo desde a última medição; **(c)** identificação de eventuais não conformidades dos itens de segurança, qualidade e capacidade de gestão e documentação; e **(d)** o descasamento do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Alvo no período; e
- (iii)** Comprovação de que o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras estão enquadrados, já

considerando a liberação pretendida.

8.4.5.2. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Credora, a Empresa de Engenharia Independente contratada poderá ser substituída por outras empresas especializadas, de escolha da Credora, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

8.4.5.3. A Credora poderá solicitar à Emissora, a qualquer momento, mediante comunicação por escrito, informações sobre a Destinação dos Recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Credora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

8.4.5.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

8.4.5.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Empresa de Engenharia Independente a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo no Relatório de Medição.

9. RESPONSABILIDADE DA EMISSORA

9.1. Compromisso de Manter a Credora Indene de Responsabilidade

9.1.1. A partir da data de assinatura deste instrumento, a Emissora responderá perante a Credora pela existência integral dos Créditos Imobiliários, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que se obriga a indenizar e manter a Credora indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (inclusive por pleitos originados por investidores das Notas Comerciais ou do CRI, excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Credora originados de ou relacionados a: **(a)** falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação; **(b)** demandas, ações ou processos promovidos pela Emissora ou suas partes relacionadas para discutir a existência, validade ou exequibilidade dos Créditos Imobiliários, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Credora; **(c)** este instrumento, em caso de discussão judicial quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, seja ela promovida pela Emissora ou por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, das Notas Comerciais; e/ou **(d)** demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora que envolvam o pagamento dos Créditos Imobiliários. A Emissora se obriga, às suas expensas, a arcar com todas as despesas necessárias para defesa da Credora e do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nesta Cláusula 9.1., incluindo contratação

de advogado, honorários advocatícios, custas processuais, honorários de sucumbência, eventuais condenações judiciais e/ou extrajudiciais, e outras despesas relativas.

9.1.2. O pagamento da indenização prevista acima deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de simples comunicação por escrito encaminhada pela Credora à Emissora, identificando a ocorrência do fato, sob pena de incidir multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

9.1.3. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Credora contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos relacionadas a este instrumento ou aos Créditos Imobiliários.

9.1.4. Caso, a qualquer tempo, a legitimidade, existência, validade, eficácia e/ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, a Emissora se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Credora, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, correspondente ao saldo devedor devido aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, assim como o pagamento de todas as despesas efetivamente incorridas e comprovadas pela Credora, dentre outras, nos termos dos Documentos da Operação.

9.2. O pagamento de quaisquer valores devidos nos termos deste instrumento não desonera ou exime a Emissora do pagamento de quaisquer outros valores devidos à Credora, nos termos dos demais Documentos da Operação.

9.3. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 9.1.1., acima, abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação.

9.3.1. A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula 9 no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 9.1.1.

10. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

10.1. Conforme previsto no artigo 47, parágrafo terceiro, da Lei nº 14.195/21, aplicar-se-á às assembleias de titulares de Notas Comerciais o disposto na Lei nº 6.404/76, sobre assembleia geral

de debenturistas. Desta forma, nos termos do artigo 71 da Lei nº 6.404/76, os titulares das Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de Notas Comerciais a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76 ("Assembleia de Titulares de Notas Comerciais").

10.2. A Assembleia de Titulares de Notas Comerciais será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora.

10.3. Convocação

10.3.1. A Assembleia de Titulares de Notas Comerciais poderá ser convocada pela Emissora e/ou pela Fiadora, ou, ainda, pelos titulares de Notas Comerciais que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Notas Comerciais, observados os prazos constantes na legislação vigente no momento da convocação, nos termos do artigo 71, parágrafo primeiro, da Lei nº 6.404/76.

10.4. Instalação

10.4.1. A Assembleia de Titulares de Notas Comerciais se instalará, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 71, da Lei nº 6.404/76, em primeira convocação, com a presença de titulares de Notas Comerciais que representem metade, no mínimo, das Notas Comerciais em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Comparecimento da Emissora

10.5.1. A presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia de Titulares de Notas Comerciais é permitida.

10.6. Presidência

10.6.1. A presidência da Assembleia de Titulares de Notas Comerciais caberá ao titular de Notas Comerciais, eleito na própria Assembleia de Titulares de Notas Comerciais, por maioria de votos dos presentes.

10.7. Deliberação

10.7.1. Observado o disposto na Cláusula 10.8., nas deliberações da Assembleia de Titulares de Notas Comerciais, a cada Nota Comercial caberá um voto. As deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por titulares de Notas Comerciais que representem a maioria dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), e em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado o disposto neste instrumento.

10.8. Vinculação aos CRI

10.8.1. Por força da vinculação aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, em qualquer Assembleia de Titulares de Notas Comerciais convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Notas Comerciais, conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o Termo de Securitização.

10.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Notas Comerciais pertencerem ao Patrimônio Separado, ficará dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Notas Comerciais, uma vez que, em razão do acima disposto, este será integralmente, e para todos os fins, substituída pela respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Instrumento de Emissão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Salvador/BA
CEP 40.820-022

At.: Cristiane Iorio

Telefone: (21) 98119-3344

E-mail: cristianeioriong8@gmail.com

(ii) Para a Credora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

CEP 04.538-001

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

(iii) Para a Fiadora:

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, sala 219, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

CEP 22.640-100

At.: Cristiane Iorio

Telefone: (21) 98119-3344

E-mail: cristianeioriong8@gmail.com

11.1.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio; ou **(ii)** correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Instrumento de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

11.2. Divisibilidade

11.2.1. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.3. Sucessão

11.3.1. O presente Instrumento de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.4. Cessão pelas Partes

11.4.1. A Emissora e a Securitizadora não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Instrumento de Emissão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

11.5. Novação

11.5.1. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Instrumento de Emissão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

11.6. Vigor

11.6.1. Este Instrumento de Emissão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.

11.7. Cumulatividade

11.7.1. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Instrumento de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

11.8. Dias Úteis

11.8.1. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

11.9. Definições

11.9.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Instrumento de Emissão, terão o significado previsto no Termo de Securitização; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

10.9.1. A presente Emissão faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante da operação estruturada de securitização dos Creditórios Imobiliários.

11.10. Título Executivo Extrajudicial

11.10.1. Este Instrumento de Emissão e as Notas Comerciais constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos II e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Instrumento de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Instrumento de Emissão.

11.11. Proteção de Dados

11.11.1. A Emissora e a Fiadora consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida,

autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

11.12. Liberdade Econômica

11.12.1. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

11.13. Irrevogabilidade

11.13.1. Este Instrumento de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

11.14. Legislação Aplicável

11.14.1. Este Instrumento de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.15. Assinatura Digital

11.15.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Instrumento de Emissão e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Instrumento de Emissão tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

11.16. Foro

11.16.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Instrumento de Emissão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

ANEXO I**IMÓVEL E EMPREENDIMENTO ALVO**

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS ÀS OBRAS DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Imóvel localizado na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000, Itaparica/BA, objeto da matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia	ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (CNPJ/MF 16.481.746/0001-02)	Não	R\$ 90.000.000,00	100%	R\$ 0,00	Não

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)								
IMÓVEL LASTRO	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		S	S	S	S	S	S	S
		2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia	90.000.000,00	2.000.000,00	8.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	40.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Nota Comercial em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO E DA REMUNERAÇÃO

ANEXO NC				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	13/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	13/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	13/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	11/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	13/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	13/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	13/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	11/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	13/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	13/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	11/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	13/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	13/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	13/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	13/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	13/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	13/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	13/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	13/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	11/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/10/2026	Sim	Sim	0,5000%

33	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	11/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	13/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	13/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	13/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	11/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	13/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	13/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	13/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	13/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	13/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	11/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
49	13/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	13/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	12/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	13/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	13/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	11/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	13/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	13/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
57	13/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	13/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	12/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
60	09/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO IV

RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

À

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Período: [•]/[•]/[•] até [•]/[•]/[•]

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes do Instrumento de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Emissora									R\$ [•]
Valor da Emissão – Valor da Destinação Reembolso = Destinação dos Recursos/Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

[LOCAL, DATA E ASSINATURAS

ANEXO V

DESPESAS

DESPESAS INICIAIS E RECORRENTES

ESTRUTURAÇÃO - CRI

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,004177%	3.759,30	0,00%	R\$ 3.759,30
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo					
B3 CETIP	Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	26.100,00	0,00%	26.100,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
IBSadv	Assessor Legal	A vista		41.500,00	14,53%	48.555,05
Oliveira Trust	Agente Registrador	A vista		10.000,00	12,15%	11.383,04
Oliveira Trust	Instituição custodiante	A vista		10.000,00	12,15%	11.383,04
Trustee	Agente Fiduciário	A vista		17.000,00	16,33%	20.317,92
Canal Securitizadora	Taxa de estruturação e emissão	A vista		49.000,00	16,33%	58.563,40
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		25.000,00	16,33%	29.879,29
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	11,15%	4.501,97
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	27.000,00	0,00%	27.000,00
Engebanc	Medição de obra	A vista		4.500,00	12,15%	5.122,37
Cartesia	Estruturador	A vista		1.992.238,50	19,94%	2.488.431,80
CACR11	Distribuição Passiva	A vista		900.000,00	0,00%	900.000,00
TOTAL				3.125.100,63		R\$ 3.650.000,00

RECORRENTE

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	720,00	0,00%	720,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	1.800,00	0,00%	1.800,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		100,00	0,00%	100,00
Trustee	Agente Fiduciário	Anual		17.000,00	16,33%	20.317,92
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		26.600,00	12,15%	30.278,88
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	Anual		10.000,00	12,15%	11.383,04
Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial	Anual		8.000,00	12,15%	9.106,43
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	11,15%	4.501,97
Contabilidade	Contador	Mensal		350,00	0,00%	350,00
UHY Bendorantes	Auditoria	Anual		4.500,00	13,65%	5.211,35
Engebanc	Medição de obra	Mensal		3.000,00	12,15%	3.414,91
Arke	Servicer	Mensal		1.500,00	0,00%	1.500,00
MÉDIA MENSAL				77.570,00		88.684,50

* * * * *

CLÁUSULA DE DESPESAS

- 1) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais) líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- 2) taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- 3) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- 4) verificação de covenants: (se houver): A cada verificação de covenants financeiros, se houver, será devido o valor adicional de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por verificação, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do gross-up de tributos incidentes;
- 5) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;
- 6) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de

parcela anual de R\$ 26.600,00 (vinte e seis mil e seiscentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

7) remuneração do Escriturador: A título de escrituração das Notas Comerciais, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização das Notas Comerciais.

8) remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

9) todos os emolumentos da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

10) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando **(i)** esforços de cobrança e execução de Garantias, **(ii)** o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, **(iii)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(iv)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(v)** verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e **(vi)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

11) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo

Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

12) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

13) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

14) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

15) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

16) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

17) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

18) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

19) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

- 20) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- 21) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- 22) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- 23) todo e quaisquer custos inerentes à realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- 24) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- 25) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- 26) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- 27) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- 28) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, realização dos

Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

29) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

30) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

31) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

32) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

33) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;

34) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

35) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

A **ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), em atendimento ao previsto na Cláusula 6.1 do "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 09 de fevereiro de 2024 ("Instrumento de Emissão") entre a Emissora e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Credora" ou "Securitizadora"), **declara junto à Credora**, que, na Data de Emissão todas as declarações prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes à tomada de decisão por partes dos investidores dos CRI.

[local, data e assinaturas]

ANEXO VII

MODELO DE DECLARAÇÃO NÃO OCORRÊNCIA DE EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

A **ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), em atendimento ao previsto na Cláusula 4.9.7 do "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 09 de fevereiro de 2024 ("Instrumento de Emissão") entre a Emissora e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Credora" ou "Securitizadora"), **declara junto à Credora**, que, durante o período compreendido entre a Data de Emissão e [data], não houve qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido na Cláusula 5.1. do Instrumento de Emissão.

[local, data e assinaturas]

ANEXO VIII

PROCURAÇÃO PARA VENDA FORÇADA

Pelo presente instrumento público de mandato, a **ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgante"), nomeia e constitui sua bastante procuradora **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), a quem confere poderes para representar a Outorgante e, em nome dela, praticar todos os atos pertinentes, nos termos da Cláusula 4.9.7. do "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*" celebrado pela Outorgante, em 07 de fevereiro de 2024, nos termos da Lei nº 14.195/21 ("Instrumento de Emissão"), incluindo, poderes para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção do Instrumento de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias (conforme definidos no Instrumento de Emissão); bem como representar a Outorgante na assinatura de compromissos e contratos de compra a venda a serem celebrados entre a Outorgante e os futuros compradores das Unidades do Empreendimento Alvo (conforme definidas no Instrumento de Emissão), bem como a representação da Outorgante na assinatura e averbação de cada termo de quitação, para a liberação parcial da respectiva Alienação Fiduciária de Imóvel, se aplicável. Esta procuração é outorgada como condição do negócio jurídico objeto do Instrumento de Emissão e é irrevogável e irretroatável de acordo com os artigos 683 e 684 do Código Civil.

O presente mandato tem prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, em conformidade com seus termos e condições, podendo ser substabelecido totalmente ou de forma parcial, com ou sem reserva dos poderes ora outorgados.

[local, data e assinaturas]

ANEXO IX

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, EM QUATRO SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Emissora

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02 ("**Devedora**" e "**Emissora das Notas Comerciais**").

Subscritora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 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 do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**" e "**Subscritora das Notas Comerciais**").

Características

Foram emitidas 90.000 (noventa mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) em 09 de fevereiro de 2024, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escrituras, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*" ("**Instrumento de Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente).

A Emissão de Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais serão vinculados como lastro.

A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021 e da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**").

Os CRI serão objeto de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, e nos termos da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Emissão de Notas Comerciais foi realizada e o Instrumento de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Ata de Aprovação Societária da Emissora em assembleia realizada em 09 de fevereiro de 2024, por meio da qual se aprovou, dentre outros, a emissão de Notas Comerciais, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.

Cálculo da Subscrição

<u>Qtde. de Notas</u> <u>subscritas</u>	<u>Série das Notas</u> <u>Subscritas</u>	<u>Valor Nominal</u> <u>Unitário:</u>	<u>Valor de</u> <u>integralização:</u>
[=]	Série [=]	R\$ 1.000 (mil reais)	Conforme previsto no Instrumento de Emissão

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste boletim de subscrição e das Notas Comerciais, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Emissora. A integralização de Notas Comerciais ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Instrumento de Emissão.

Declaro, para todos os fins: **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente boletim de subscrição; e **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Instrumento de Emissão.

Declaro, para todos os fins: **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente boletim de subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Instrumento de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização de Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.

[Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição]

[Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição]

Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.

Canal Companhia de Securitização

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a Emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Securitizadora nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.

Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores

CEP 40.820-022, Salvador/BA

At.: Cristiane Iorio

Telefone: (21) 98119-3344

E-mail: cristianeioriong8@gmail.com

Securitizadora:

Canal Companhia de Securitização

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição

CEP 04.538-001, São Paulo/SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

ANEXO X

MODELO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL 2

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do Artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo Artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora" ou "Fiduciante"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 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 "Fiduciária").

A Fiduciante e a Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

j) a Fiduciante é legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, objeto da matrícula nº 21.426, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, conforme melhor descrito e caracterizado no Anexo I do presente instrumento, sobre o qual será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Residencial Viver Bem Itaparica" ("Empreendimento Alvo" ou "Imóvel"), nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei nº 4.591/64"), sendo certo que o memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo encontra-se registrado sob o R-06, de 06 de fevereiro de 2013, da matrícula antecessora nº 17.173, do Ofício do Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia. As futuras lojas e salas do referido empreendimento são e serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes, por meio da celebração dos respectivos contratos de venda e compra ("Lojas/Salas", "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente);

k) nesta data, a Fiduciante emitiu, em favor da Securitizadora, 90.000 (noventa mil) notas comerciais, da 1ª (primeira) emissão, em quatro séries, sem subordinação entre si, para colocação privada da Fiduciante, 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 Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.* ("Notas Comerciais" e "Instrumento de Emissão", respectivamente) cujos recursos serão destinados para o pagamento de custos futuros relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo que está sendo edificado sobre o Imóvel;

l) nesta data, a Fiduciária emitiu 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais ("CCI"), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*, celebrado entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Escritura de Emissão de CCI"), para representar a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Instrumento de Emissão, correspondentes à obrigação da Fiduciante 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 Fiduciante, 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");

m) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do Artigo 3º da 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 nº 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 nº 60;

n) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 84ª (octogésima quarta) emissão, em 4 (quatro) séries, da Fiduciária ("CRI"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*", celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

o) 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 ("Operação");

p) o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os demais documentos: **(i)** o Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o presente Contrato; **(iv)** o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"); **(v)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias"); **(vi)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*"; **(vii)** o Termo de Securitização; **(viii)** o "*Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Cédulas de Crédito Imobiliário*" ("Contrato de Custódia e Registro"); **(ix)** o "*Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização*" ("Contrato de Distribuição"); e **(x)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados ("Documentos da Operação");

q) em garantia do fiel, pontual e integral pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pela Fiadora em razão das Notas Comerciais, no âmbito do Instrumento de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Securitizadora e, conseqüentemente aos titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo devido e/ou incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não, e/ou pelos titulares dos CRI ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, entre outras garantias outorgadas em favor da Fiduciária, se obrigou a outorgar a alienação fiduciária do Imóvel em favor da Fiduciária, conforme indicado no Anexo I do presente Contrato ("Alienação Fiduciária de Imóvel");

r) 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; e

s) exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato (conforme definido abaixo) a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato" ou "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, observada a condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7. abaixo, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a fração ideal do Imóvel que corresponderá às futuras lojas e salas do Empreendimento Alvo descritas no Anexo I ao presente instrumento, observado que cada uma das Lojas/Salas responderá pelo percentual que lhe for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta da fração ideal do Imóvel que corresponderá às futuras Lojas, incluindo todas as suas acessões, construções, instalações, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos da Lei nº 9.514/97 e deste Contrato, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.

1.1.1. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

1.1.2. A presente garantia passará a englobar as Lojas/Salas, em substituição à matrícula do Imóvel, quando do desmembramento da matrícula do Imóvel e consequente criação das matrículas individualizadas das Lojas/Salas, as quais, para os fins deste instrumento, integrarão o termo definido "Imóvel" quando criadas. Para todos os fins, o desmembramento da matrícula do Imóvel deverá ocorrer posteriormente ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, nos termos do artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

1.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos da Cláusula 2.4 abaixo.

1.1.4. A Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Lojas/Salas em caráter definitivo aos Adquirentes, com a finalidade de liberar a garantia constituída sobre a Loja objeto da referida venda, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas, conforme e de acordo com o disposto no Instrumento de Emissão. Os instrumentos de compromisso/promessa de venda e compra das Lojas/Salas poderão ser celebrados livremente pela Fiduciante, independentemente do comparecimento da Fiduciária, informando ao Adquirente da existência da alienação fiduciária sobre as Lojas/Salas.

1.1.5. A destinação dos valores da venda das Lojas/Salas para a Conta do Patrimônio Separado, conforme definida no Instrumento de Emissão, após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo, deverá estar prevista na respectiva promessa de compra e venda e na escritura definitiva de venda e compra das referidas Lojas/Salas, constando como conta para pagamento do valor de venda da Loja/Sala a Conta do Patrimônio Separado, devendo a Fiduciante comprovar, por meio de extratos a serem encaminhados à Fiduciária o atendimento às condições elencadas no Instrumento de Emissão.

1.1.6. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: **(i)** manter o Imóvel, uma vez finalizadas as obras do Empreendimento Alvo, em perfeito estado de segurança, utilização e conservação; **(ii)** adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação ao Imóvel; e **(iii)** pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

1.2.2. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-

se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

1.3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

1.4. Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel: Para a liberação dos gravames incidentes sobre o Imóvel e/ou futuramente sobre as Lojas/Salas, a Fiduciante deverá enviar à Fiduciária, após o Habite-se, requerimento solicitando a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel ("Requerimento de Liberação"), nos termos do Anexo III ao presente instrumento, acompanhado de **(i)** relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse), e **(ii)** comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização da(s) respectiva(s) Loja(s) ou Sala(s). A Fiduciária deverá necessariamente anuir com a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel da respectiva Loja/Sala, por meio do envio de carta de anuência, devidamente assinada, para a Fiduciante no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação, sendo que todos os custos envolvidos com eventual liberação de garantia serão de responsabilidade exclusiva da Fiduciante.

1.4.1. Fica estabelecido às Lojas/Salas ou frações ideais do Imóvel a elas correspondentes, que venham a ser quitadas pelos Adquirentes antes da expedição do Habite-se, desde que devidamente comprovada a quitação pela Fiduciante, deverão ser liberadas pela Fiduciária, após o Habite-se, independentemente do recebimento de qualquer recurso, haja vista que o preço da respectiva Loja/Sala ou fração ideal do Imóvel a ela correspondente já terá sido integralmente destinado à conclusão do Empreendimento Alvo.

1.4.2. Caso, por imposição da instituição financeira indicada para financiar a última parcela do preço de aquisição das Lojas/Salas, surja a necessidade de desoneração da matrícula da referida Loja/Sala, a Securitizadora deverá emitir termo de liberação no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da solicitação, acompanhado de documento, emitido pela instituição financeira, que ateste a referida emissão da exigência, sendo certo que, caso existam demais exigências para a aprovação do crédito, a Securitizadora não procederá com a emissão do termo de liberação.

1.4.3. Caso o termo de liberação seja emitido, nos termos da cláusula 1.4.2 acima e, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de emissão do referido documento não seja direcionado o montante equivalente ao saldo devedor da Loja/Sala à Conta do Patrimônio Separado, a Fiduciante se compromete a direcionar, em até 5 (cinco) dias do término do referido prazo, com recursos próprios, o referido valor remanescente, sendo certo que, caso a instituição financeira direcione posteriormente o montante para a Conta do Patrimônio Separado, a Fiduciária se compromete a direcionar, em até 5 (cinco) dias do seu recebimento, para a Conta de Livre Movimentação.

1.5. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, exceto **(i)** pela hipoteca de 1º (primeiro) grau, existente nos termos do registro nº AV-1, da matrícula do Imóvel e **(ii)** pelas indisponibilidades, existentes nos termos das averbações nºs AV-4, AV-05, AV-09, AV-18, AV-20, AV-24, AV-29, AV-31, AV-32, AV-33, AV-38, AV-51, AV-52 e AV-71, da matrícula do Imóvel ("Ônus Existentes"), o Imóvel se encontra livre de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possa(m), ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a presente garantia.

1.6. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

1.7. Condição Suspensiva: Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia desta garantia fiduciária ficará condicionada a liberação dos Ônus Existentes na matrícula do Imóvel. ("Condição Suspensiva").

1.7.1. O Fiduciante se compromete a superar a Condição Suspensiva em até 120 (cento e vinte) dias, contados da data de assinatura deste instrumento.

1.8. Lojas/Salas: As Partes desde já concordam que, o presente instrumento deverá ser aditado em razão da individualização das matrículas das Lojas/Salas.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: Para os fins do Artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a)** Valor Principal das Notas Comerciais: o valor nominal total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Principal");
- b)** Data de Emissão das Notas Comerciais: 07 de fevereiro de 2024 ("Data de Emissão");
- c)** Prazo das Notas Comerciais: 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias, a partir da Data de Emissão ("Prazo de Vencimento");
- d)** Atualização Monetária: O valor nominal total será mensalmente atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA");
- e)** Remuneração: Sobre o valor nominal unitário atualizado ou sobre o saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, incidirão juros remuneratórios equivalente a 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 ("Remuneração" ou "Juros Remuneratórios");
- f)** Encargos Moratórios: Na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data da mora até a efetiva liquidação da dívida, da seguinte forma: (i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma pro rata die; e (ii) 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 ("Encargos Moratórios");
- g)** Data de Vencimento das Notas Comerciais: 07 de fevereiro de 2029;e
- h)** Forma de Pagamento: O Valor Principal das Notas Comerciais e os Juros Remuneratórios serão pagos, na forma estabelecida no Instrumento de Emissão, e serão pagos nas datas previstas no cronograma constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão.

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto na Cláusula acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária de Imóvel: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária encontra-se devidamente descrito no Anexo I ao presente instrumento, e a presente Alienação Fiduciária de Imóvel abrange o Imóvel, bem como todas as acessões, melhoramentos,

construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas (“Garantia Fiduciária”).

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no Artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força da escritura pública de compra e venda, datada de 06 de fevereiro de 2013, lavrada nas notas do Tabelionato do 24º Ofício de Notas da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, no livro 6833, ato 069, às fls. 102, conforme R-03, de 06 de fevereiro de 2013, da matrícula antecessora nº 17.173, do Ofício do Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia.

3.3. Manutenção: A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel ora alienado fiduciariamente nos termos deste Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, se comprometendo a não praticar qualquer ato que possa dar causa a qualquer perda do Imóvel.

3.3.1. Nos termos do inciso V do Artigo 24 da Lei nº 9.514/97, enquanto adimplente em suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, a Fiduciante poderá utilizar o Imóvel livremente, observado o quanto disposto no Instrumento de Emissão.

3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Garantia Fiduciária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante, enquanto adimplente às Obrigações Garantidas, possuidora direta com direito à utilização do Imóvel e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

3.5. Deterioração: Na hipótese de a Garantia Fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante e/ou a Fiadora deverão apresentar nova garantia observado o quanto disposto no Instrumento de Emissão.

3.6. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou de qualquer ato que implique a perda do mesmo, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas na data do recebimento da referida indenização. A desapropriação total ou parcial do Imóvel importará em vencimento antecipado das Obrigações Garantidas vinculadas aos Créditos Imobiliários nos termos do Instrumento de Emissão e do Termo de Securitização, exceto se realizado o reforço de garantia, na forma da Cláusula 3.5 acima.

3.6.1. Caso, na hipótese prevista acima, o poder expropriante realize o pagamento de indenização diretamente à Fiduciante, esta se obriga a depositar o montante recebido na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento.

3.7. Sub-rogação: Na hipótese da Cláusula 3.6 acima, ficará a Fiduciária automaticamente sub-rogada de todos e quaisquer valores que vierem a ser pagos oriundos de indenização referente ao Imóvel, ficando a Fiduciária, por este Contrato, de forma irrevogável e irretroatável, investida dos poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato.

3.8. Indenização: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização for: **(a)** superior ao montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da referida indenização pela Fiduciária; ou **(b)** inferior ao montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante.

3.9. Transmissão ou Oneração: A Fiduciante não poderá, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir, onerar, ou permitir que sejam onerados, os direitos de que seja titular sobre o Imóvel, ressalvadas as hipóteses previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

3.10. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Garantia Fiduciária.

3.11. Reembolso: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos na Cláusula 2.1 acima.

3.12. Comprovantes: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à mensal e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.13. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º e 5º do Artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.14. Termo de Quitação: No prazo de até 30 (trinta) dias a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação, bem como o termo de liberação da Garantia Fiduciária.

3.15. Baixa do Registro: Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da titularidade plena sobre o Imóvel a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação e/ou termo de liberação de garantia, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena titularidade sobre o Imóvel.

3.16. Registro: O presente Contrato e eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro pela Fiduciante em até 10 (dez) dias corridos contados da data do cumprimento da Condição Suspensiva, conforme prevista na Cláusula 1.7., e deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do cumprimento da Condição Suspensiva, conforme prevista na Cláusula 1.7. acima ou em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração de eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelo referido cartório e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.

3.16.1. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica do presente Contrato e seus eventuais aditamentos registrados no Cartório de Registro de Imóveis, bem como a certidão de matrícula do Imóvel contemplando o respectivo registro, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

3.16.2. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST, ambas anexas a este instrumento na forma do Anexo II.

3.16.3. Na hipótese de o Oficial de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo do respectivo registro acima estipulado será prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período, para que a Fiduciante possa cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.

3.16.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso ao término do prazo acordado, ainda não tenha recebido evidência do referido protocolo e/ou registro, conforme o caso, poderá a Fiduciária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo

inadimplemento, proceder ao protocolo e/ou registro aqui mencionados, com recursos do Fundo de Despesas, não eximindo a necessidade da Fiduciante de ressarcir o referido valor devidamente corrigido, nos termos deste Contrato, conforme aplicável.

3.16.5. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente garantia Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante e à Fiadora, a responsabilidade pelo pagamento do valor de principal devido e não pago das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente pela atualização monetária, acrescido dos Juros Remuneratórios, dos encargos moratórios e penalidades e demais acessórios previstos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Excussão: Decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e não pago o correspondente valor apurado na forma da Cláusula 4.1 acima, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do Artigo 26, §2º da Lei nº 9.514/97, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos Artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

4.3. Intimação: Observado o disposto na Cláusula 4.2 acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas das Obrigações Garantidas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal atualizado monetariamente pela atualização monetária, acrescido dos Juros Remuneratórios, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. Cumprimento Parcial: O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis,

indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente por um representante legal da Fiduciante;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;

e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(i)** entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou **(ii)** entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso "(ii)", a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

4.6. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, a presente Garantia Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.7. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.8. Não Purgação: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

4.9. Restituição da Posse: Nas hipóteses de consolidação da titularidade sobre o Imóvel, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da consolidação da titularidade sobre tal direito em nome da Fiduciária.

4.10. Demais Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

a) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade deste Contrato;

b) manter este Contrato existente, válido, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, e contabilizar esta Garantia Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

c) seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição da Garantia Fiduciária ("Documentos Comprobatórios"), e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para **(i)** proteger o Imóvel, **(ii)** garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou **(iii)** garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

d) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária e para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Garantia Fiduciária aqui constituída;

e) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia

real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

f) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias **(i)** à assinatura deste Contrato; e **(ii)** ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

g) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvado o quanto previsto na Cláusula 3.9 acima;

h) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do Artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exhibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for razoavelmente determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;

i) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada da ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

j) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais relacionadas exclusivamente à Fiduciante, exigidas **(i)** para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; **(ii)** para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e **(iii)** para a continuidade das suas operações;

k) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas ao Imóvel, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso;

l) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações condominiais, relativas ao Imóvel;

m) tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos documentos

que estabelecem as Obrigações Garantidas;

n) cumprir e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no Artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor) ("Controlada"), e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: **(a)** se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(b)** adotar as providências necessárias para que a Fiduciante, suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Fiduciante e/ou suas Controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e **(c)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária;

o) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

p) não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, restringir ou afetar negativamente, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável;

q) enviar a matrícula atualizada do Imóvel com o cancelamento dos Ônus Existentes;

r) comunicar à Fiduciária a conclusão do processo de desmembramento do Empreendimento Alvo perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado a partir da abertura das matrículas individualizadas das Lojas/Salas; e

s) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita.

4.11. Declarações Recíprocas: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os

negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;

c) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

d) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(iii)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias necessárias nos termos dos instrumentos constitutivos dos signatários, caso aplicável; **(iv)** não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e **(v)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;

f) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome das Partes as obrigações aqui estabelecidas;

h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato os foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos Artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

j) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são, na data deste Contrato, verdadeiras

e materialmente corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e

k) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

4.12. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

a) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

b) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Fiduciante, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Fiduciante ou em sua condição financeira, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

c) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Fiduciante de suas obrigações nos termos do presente Contrato, exceto pelo registro da garantia ora constituída no competente Cartório de Registro de Imóveis e das respectivas aprovações societárias;

d) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

e) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Fiduciária ou dos Titulares dos CRI;

f) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Fiduciária ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

g) os documentos e informações fornecidos pela Fiduciante à Fiduciária são verdadeiros, consistentes e corretos, estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

h) possui, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

i) não tem conhecimento da existência, inclusive em relação às Controladas, controladores e coligadas, de **(i)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(ii)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)** que possa causar um impacto adverso relevante na Fiduciante; ou **(b)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente este Contrato de Alienação Fiduciária;

j) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente ao Imóvel, exceto com relação àquelas que eventualmente estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

k) não tem conhecimento a respeito de quaisquer pendências que pesem sobre o Imóvel perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;

l) não tem conhecimento sobre quaisquer pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;

m) observa e cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, Controladas e Controladoras e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violaram, violam ou violarão as suas disposições, nem permitirão, autorizarão ou ignorarão tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Instrumento de Emissão, bem como se abstêm de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse

ou para seu benefício, exclusivo ou não;

n) o Imóvel e as Lojas/Salas se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, exceto pelos Ônus Existentes; e

o) tem ciência inequívoca das normas previstas na Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor ("LGPD") e que adota as melhores práticas em sua gestão, sem quaisquer ressalvas, no atendimento e cumprimento das disposições da referida legislação, dentro dos princípios e fundamentos nesta preconizados, ao tratar os dados pessoais de todas as partes direta ou indiretamente envolvidas na Operação.

4.12.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 4.12.1 a Fiduciante obriga-se a notificar em até 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos das cláusulas 4.11 e 4.12 acima, tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Leilão: Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos da Cláusula 4.2 acima, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, o qual será vendido em leilão extrajudicial, com observância aos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel (conforme definido na Cláusula 6.1 abaixo) ou pelo valor venal utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o valor do Imóvel;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 6.1 abaixo, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida e das Despesas (conforme definidos na Cláusula 5.2 abaixo), tudo conforme previsto no Artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e na Cláusula 5.2 abaixo;

d) após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custos e emolumentos;

e) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

f) a Fiduciária, já como titular plena, transmitirá a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

a) "Valor do Imóvel" é o Valor Mínimo mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso;

b.3) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

- b.6)** custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e
 - b.7)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.
- c)** “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:
- c.1)** os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
 - c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais;
 - c.3)** a comissão do leiloeiro;
 - c.4)** empresa avaliadora de imóveis; e
 - c.5.)** despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

5.3. Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor do Imóvel, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar à Fiduciante, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos: No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” da Cláusula 5.1 acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado na Cláusula 5.5 abaixo. Caso não haja lance que alcance referido Valor da Dívida e das Despesas, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda, a, pelo menos, metade do Valor do Imóvel;

b) deverá ser recusado pela Fiduciária, o maior lance oferecido, se este for inferior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas na proporção garantida, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia referente à parcela garantida pelo imóvel objeto do referido leilão a que título for, observado o disposto na Cláusula 5.4.2. abaixo;

c) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas nesta

cláusula, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas, exclusivamente na proporção garantida, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia referente à parcela garantida pelo Imóvel a que título for, observado o disposto na Cláusula 5.4.2. abaixo.

5.4.2. Nos termos do 5º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, caso não exista licitante ou o produto do leilão público não seja suficiente para o pagamento integral do Valor da Dívida e das Despesas, a Fiduciante continuará obrigada pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias constituídas no âmbito da Operação.

5.5. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e ainda houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, considerando a Cessão Fiduciária do Excedente prevista na Cláusula Sétima abaixo, a Fiduciante utilizará os respectivos Direitos Creditórios (definidos na Cláusula Sétima abaixo) para liquidar total ou parcialmente o referido saldo devedor. Após a quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas somados ao valor correspondente ao imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos.

5.7. Reintegração de Posse: Observado o disposto na Cláusula 5.6 acima, em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do Artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial.

5.8. Excussão em Ato Simultâneo: Quando do desmembramento da matrícula do Imóvel e abertura das matrículas individualizadas das Lojas/Salas, a Fiduciária poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todas as Lojas/Salas em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada Loja/Sala em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

5.8.1. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá à Fiduciária a indicação das Lojas/Salas a serem executadas em sequência.

5.8.2. A cada leilão, a Fiduciária promoverá nas matrículas das Lojas/Salas não leiloadas a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará à Fiduciante por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico indicados no presente Contrato.

5.8.3. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, a Fiduciária recolherá o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o laudêmio, relativos à Loja/Sala a ser executada em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

5.8.4. Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, a Fiduciária entregará à Fiduciante, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais Lojas/Salas que restem a ser desoneradas.

5.9. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR MÍNIMO DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor do Imóvel: Para fins de primeiro leilão, é atribuído ao Imóvel o valor descrito no Anexo I ao presente instrumento ("Valor Mínimo").

6.1.1. Caso o Valor do Imóvel seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, este último será considerado como o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão, nos termos da legislação aplicável.

6.1.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário conforme disposto na Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, será considerado o valor do Imóvel mencionado na Cláusula 6.1 acima, sem qualquer atualização monetária. Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do Imóvel objeto da presente garantia.

6.1.3. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor tratado acima está descrito no presente instrumento como referência para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da resolução mencionada acima e, sob nenhuma hipótese, as Partes terão a obrigação de considerar esse valor para quaisquer outros fins, incluindo, mas não se limitando a, excussão da presente garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis.

6.1.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

CLÁUSULA SÉTIMA – CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE

7.1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida ("Direitos Creditórios"), os quais deverão ser mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

7.2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do Artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.728/65"), do Decreto-Lei nº 911, de 1 de outubro de 1969, conforme em vigor ("Decreto-Lei nº 911/69"), e do Código Civil.

7.3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: **(i)** deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo

devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciante; e **(ii)** incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios, os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

7.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente ("Cartório de Registro de Títulos e Documentos"), para fins da Cessão Fiduciária do Excedente, em até 60 (sessenta) dias da data da satisfação da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7 acima ou em até 15 (quinze) Dias Úteis da data de celebração de eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.

7.4.1. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica do presente Contrato e seus eventuais aditamentos registrados no Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

CLÁUSULA OITAVA – CONDIÇÕES GERAIS

8.1. Tolerância: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

8.2. Prevalência: O disposto na Cláusula 7.1 acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.3. Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.4. Vinculação: As obrigações constituídas por esta Garantia Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

8.5. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos

distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Cartório de Notas, de Cartório de Registro de Imóveis e de Cartório de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a Oferta com Registro Automático.

8.5.1. Ainda, a Fiduciante deve reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes das e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, eventualmente adiantada pela Securitizadora, observadas as regras, prazos e procedimentos estabelecidos no Instrumento de Emissão para tanto.

8.6. Integração: Fica desde logo estipulado que a presente Garantia Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

8.7. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante:

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores
CEP 40.820-022, Salvador/BA

At.: Cristiane Iorio

Telefone: (21) 98119-3344

E-mail: cristianeioriong8@gmail.com

Para a Fiduciária:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição
CEP 04.538-001, São Paulo/SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

8.7.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde

que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

8.7.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Instrumento de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

8.8. Cessão: As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder ou transferir, por qualquer forma, os direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão ou dação em pagamento (parcial ou total) dos ativos integrantes do patrimônio separado dos CRI aos titulares dos CRI, para quitação dos CRI, conforme venha a ser deliberado pelos referidos titulares e/ou na forma permitida pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430").

8.9. Código Civil: Aplica-se à presente Garantia Fiduciária e à Cessão Fiduciária do Excedente o disposto nos Artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

8.10. Mandato: A Fiduciante, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos dos Artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos Titulares dos CRI, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel e/ou com relação à Cessão Fiduciária do Excedente, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados.

8.11. Escritura Pública: As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei nº 9.514/97, ficando, portanto, o Oficial de Registro de Imóveis autorizado a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos (inclusive instrumentos de rratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário) para atender exigência formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

8.12. Aditamentos: Qualquer alteração a este instrumento, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos e condições dos Termos de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar a alteração deste instrumento, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas

da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento Balcão B3); **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; ou **(v)** já permitidas expressamente neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens "(i)", "(ii)", "(iii)", "(iv)" e "(v)" acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

8.13. Ordem de Excussão/Execução de Garantias: Tendo em vista que a Operação conta com mais de uma garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado o disposto a esse respeito nos respectivos Documentos da Operação, sendo que a execução de uma garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantias, real ou pessoal.

8.14. Novação: As Partes concordam e consentem, maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se, nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

8.15. Quitação: Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Fiduciária, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

8.16. Proteção de Dados: As Partes consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes

da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

8.17. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, e do Artigo 421-A do Código Civil, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

8.18. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impresa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes, salvo eventual exigência cartorária para fins de registro.

8.19. Deliberações dos Titulares dos CRI: Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo/SP, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes firmam este Contrato em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [•] de [•] de [•].

[Assinaturas na próxima página]

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de [•].]

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF/MF: 771.446.787-87

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins

CPF/MF: 430.987.638-25

TESTEMUNHAS:

Nome: [•]

CPF/MF: [•]

Nome: [•] CPF/MF: [•]

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula:	Matrícula nº 21.426, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica/BA.
Endereço:	BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, Itaparica/BA, CEP 44.460-000.
Proprietária:	Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.
Título Aquisitivo:	A propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força da escritura pública de compra e venda, datada de 06 de fevereiro de 2013, lavrada nas notas do Tabelionato do 24º Ofício de Notas da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, no livro 6833, Ato 069, às fls. 102, conforme R-03, de 06 de fevereiro de 2013, da matrícula antecessora nº 17.173, do Ofício do Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia.
Memorial de Incorporação:	Registrado sob o R-06, de 06 de fevereiro de 2013, da matrícula antecessora nº 17.173, do Ofício do Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia.

DESCRIÇÃO DAS LOJAS/SALAS EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL VIVER BEM ITAPARICA

Identificação (Lojas/Salas)*	Descrição	Área (m ²)	Valor do Imóvel	% em relação à dívida
			(R\$)	
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]

ANEXO II

CERTIDÕES DA FIDUCIANTE

Enviadas eletronicamente à Fiduciária

ANEXO III

SOLICITAÇÃO DE REQUERIMENTO DE DESONERAÇÃO DE GRAVAME – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

[Local e Data]

À

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição
CEP 04.538-001, São Paulo/SP

Ref.: Solicitação de requerimento de desoneração de gravame – alienação fiduciária

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”), vem pela presente solicitar a liberação dos gravames incidentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº [=] do empreendimento imobiliário “Residencial Viver Bem Itaparica” objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel.

Ainda, segue anexo **(i)** [o valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse/financiamento], bem como **(ii)** a comprovação de que a destinação dos recursos oriundos da comercialização do respectivo imóvel foi destinada para a Conta do Patrimônio Separado.

[ASSINATURAS]

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.607.890/0001-83, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Npar”);

MARCOS NEWLANDS FREIRE, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Herbert Moses, nº 20, apartamento 701, São Conrado, CEP 22.610-110, portador da Cédula de Identidade RG nº 73.916-1 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 771.446.787-87 (“Sr. Marcos”, e quando em conjunto com Npar, denominados “Fiduciantes”); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 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 do seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

Ainda, na qualidade de interveniente anuente,

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”); e

(Os Fiduciantes, a Securitizadora e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Devedora é a legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000, objeto da matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, sobre o qual está sendo desenvolvido o

empreendimento imobiliário residencial denominado “Residencial Viver Bem Itaparica” (“Empreendimento Alvo” ou “Imóvel”);

b) em 07 de fevereiro de 2024, 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 Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*” (“Notas Comerciais” e “Instrumento de Emissão”, respectivamente) cuja destinação de recursos será para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido pela Devedora, 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);

c) em 07 de fevereiro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais (“CCI”), por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

d) 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;

e) 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 84ª (octogésima quarta) emissão, em 4 (quatro) 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*”, celebrado, em

07 de fevereiro de 2024, entre a Securitizadora e o **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

f) 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;

g) os seguintes documentos fazem parte integrante da operação estruturada: **(i)** o Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(v)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 07 de fevereiro de 2024 entre as Fiduciárias, na qualidade de fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias"); **(vi)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Instrumento de Emissão); e **(vii)** os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação");

h) as Partes pretendem por meio deste instrumento atender as exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, bem como estabelecer novo prazo para realização, pela Devedora, dos registros envolvendo as Garantias, conforme estabelecido por meio da Assembleia Especial de Investidores realizada em 22 de abril de 2024; e

i) as Partes foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliar e discutir todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé, e declaram, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação que porventura pudessem influenciar na formação das vontades ora declaradas.

RESOLVEM as Partes, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantias e Outras Avenças*" ("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 previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. Cartório de Registro de Títulos e Documentos: Em decorrência do artigo 130, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, as Partes desejam aditar as Cláusulas 1.2.3., 5.1., 11.11. do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, para alterar as condições de registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, passando a vigorar com a redação que segue:

“1.2.3. A transferência da titularidade fiduciária das Participações Societárias objeto da presente garantia se opera de pleno direito e independentemente de qualquer formalidade adicional, nesta data, com a celebração do presente instrumento. No entanto, em relação a alienação fiduciária das Ações, os Fiduciantes se obrigam a averbar a alienação fiduciária ora constituída no Livro de Ações Nominativas (conforme abaixo definido), bem como registrar o presente Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, tudo nos termos e conforme Cláusula Quinta abaixo.”

“5.1. Averbações e Registro: Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas: (i) a averbação da presente Alienação Fiduciária de Participações Societárias no livro de registro de ações nominativas da Companhia (“Livro de Ações Nominativas”), em conformidade com o artigo 40 da Lei nº 6.404/76, conforme previsto na Cláusula 5.2. abaixo, até dia 10/05/2024, bem como a encaminhar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário os respectivos comprovantes de averbação da alienação fiduciária objeto do presente Contrato no Livro de Ações Nominativas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva averbação, (ii) obter o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, até dia 10/05/2024, bem como a encaminhar à Fiduciária os respectivos comprovantes de registro e 1 (uma) via digital registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar dos respectivos registros.”

“11.11. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente e nos sistemas do Administrador, sendo certo que o registro do aditamento deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias contados de sua assinatura.”

2.1.1. Ademais, todas as citações ao termo definido "*Cartórios de Registro de Títulos e Documentos*" no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias passarão a vigorar pela nova definição "*Cartório de Registro de Títulos e Documentos*".

2.2. Ratificação: Por fim, as Partes resolvem ratificar as demais disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias que não foram expressamente alteradas por meio do presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. Registro: O presente Primeiro Aditamento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente e nos sistemas do Administrador, nos termos estabelecidos no Contrato Alienação Fiduciária de Participações Societárias.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Renúncia: As alterações feitas no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias 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 Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias 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 Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias 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 Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Primeiro Aditamento e o Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias 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.

5.1. Foro: Fica mantida a competência do foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, previsto na Cláusula Décima Segunda do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias 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/SP, 22 de abril de 2024.

(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 Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantias e Outras Avenças".)

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF/MF: 771.446.787-87

MARCOS NEWLANDS FREIRE

Fiduciante

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securizadora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Devedora

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF/MF: 771.446.787-87

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Marcela Claudía Salinas Araya

CPF: 295.953.578-20

2. _____

Nome: Diego Sassi

CPF: 391.372.738-84