



TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

Esse documento foi assinado por FLAVIANO MENDES DE SOUSA, EDUARDO IPPOLITO e AMANDA REGINA MARTINS. Para validar o documento em PDF, clique nas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/2PCX6-7EXYV-ZSDHS-LT96S>





TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

I. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, 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, por seus representantes legais infra identificado ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**");

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430/22**"):

II. H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Agente Fiduciário**");

CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes celebraram, em 20 de abril de 2023, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.* ("**Termo de Securitização**") conforme posteriormente aditado, por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série de sua 45ª emissão ("**CRI**");

b) em 14 de agosto de 2024 foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos CRI suspensa e reaberta em 21 de agosto de 2024, foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ocasião em que foram deliberadas, dentre outras matérias, (i) a constituição de alienação fiduciária de ações da **ALMAGAH 227 CORPORATIVO SPE S.A.**, sociedade por ações de capital fechado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.972.447/0001-30, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização) e (ii) a liberação de fração ideal de 21,61% do Empreendimento Almagah (conforme definido no Termo de Securitização) no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis Almagah (conforme definido no Termo de Securitização); e

c) desejam as Partes realizar este Aditamento (conforme abaixo definido) ao Termo de Securitização, de forma a refletir as deliberações acima descritas.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de*



Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda. ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. As Partes desejam alterar e/ou incluir as seguintes definições na Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização:

"Alienação Fiduciária de Ações":

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Devedora 01, a Porte Engenharia e Marco constituíram, em garantia das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento, a (i) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da **ALMAGAH 227 CORPORATIVO SPE S.A.**, sociedade por ações de capital fechado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.972.447/0001-30 ("Almagah Corporativo" e "Ações", respectivamente), (ii) a alienação fiduciária das ações derivadas das Ações por meio de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, em razão do cancelamento destas, ou de incorporação, consolidação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Almagah Corporativo, venda ou qualquer outra forma de alienação das Ações e quaisquer bens ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários), bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação dos fiduciários na Almagah Corporativo ("Novas Ações" e, em conjunto com a Ações, "Ações Alienadas Fiduciariamente") e (iii) a cessão fiduciária de todos os frutos, rendimentos, remuneração, bonificação ou reembolso de capital, incluindo, sem limitar, todas as preferências e vantagens decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive lucro, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos e/ou pagos



("Rendimentos das Ações" e, em conjunto com as Ações Alienadas Fiduciariamente "Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente"). Para os fins deste instrumento, essa garantia será denominada "Alienação Fiduciária de Ações";

"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações":

Significa o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 11 de outubro de 2024, entre a Devedora 01, a Porte Engenharia e Marco, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para formalizar a constituição da Alienação Fiduciária de Ações;

"Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações":

Significa o "Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 11 de outubro de 2024, entre a Devedora 01, a Porte Engenharia e Marco, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para formalizar a constituição da Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações;

"Contratos de Cessão Fiduciária":

Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária Syrah, o Contrato de Cessão Fiduciária Almagah e o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações;

"Documentos da Operação":

Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) os Termos de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Cessão Fiduciária; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Medição (conforme definido nos Termos de Emissão); (vii) o Contrato de Monitoramento (conforme definido nos Termos de Emissão); (viii) os Contratos de Conta Vinculada (conforme definido nos Termos de Emissão); (ix) este Termo de Securitização; (x) o Contrato de Distribuição e (xi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. Todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos



da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"Garantias":

Em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, a Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações, o Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez e os Fundos de Obras;

"Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações":

Nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações, a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios de que sejam titulares na hipótese de venda das Ações em garantia das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento.

1.2. Além disso, concordam as Partes em alterar a Cláusula 3.1, "(o)" e a Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com as redações abaixo.

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

(o) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam (i) a Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) a Cessão Fiduciária, (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Fiança, (v) a Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações, (vi) o Fundo de Despesas, (vii) o Fundo de Liquidez, (viii) os Fundos de Obras, e (ix) a Alienação Fiduciária de Ações;

(...)

7.1. Garantias: Em adição à constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Liquidez e dos Fundos de Obras, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.2 abaixo, serão constituídas as seguintes Garantias:

- a) A Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas;
- b) A Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- c) A Cessão Fiduciária, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária;
- d) A Alienação Fiduciária de Ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações



e) *A Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária do Preço das Ações; e*

f) *A Fiança, nos termos dos Termos de Emissão.*

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

2.2. Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.3. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

2.4. Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha 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.

2.5. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização 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 dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.6. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

2.7. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.8. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de



setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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 pelo cartório e 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.

O presente Aditamento é firmado em formato digital.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

[As assinaturas seguem na página seguinte.]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

Esse documento foi assinado por FLAVIANO MENDES DE SOUSA, EDUARDO IPPOLITO e AMANDA REGINA MARTINS. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/2PCX6-7EXYV-ZSDHS-LT96S>





(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro
CPF: 430.987.638-25
Cargo: Diretora

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Eduardo Ippolito
CPF n.º: 022.111.178-64
Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa
CPF n.º: 281.053.588-40
Cargo: Procurador

Assinado digitalmente por:
FLAVIANO MENDES DE SOUSA
CPF: 281.053.588-40
Data: 16/10/2024 11:50:17 -03:00



Assinado digitalmente por:
EDUARDO IPPOLITO
CPF: 022.111.178-64
Data: 16/10/2024 11:51:30 -03:00



Assinado digitalmente por:
AMANDA REGINA MARTINS
CPF: 430.987.638-25
Data: 16/10/2024 17:47:46 -03:00



Esse documento foi assinado por FLAVIANO MENDES DE SOUSA, EDUARDO IPPOLITO e AMANDA REGINA MARTINS. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/2PCX6-7EXYV-ZSDHS-LT96S>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2PCX6-7EXYV-ZSDHS-LT96S

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ FLAVIANO MENDES DE SOUSA (CPF 281.053.588-40) em 16/10/2024 11:50 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ EDUARDO IPPOLITO (CPF 022.111.178-64) em 16/10/2024 11:51 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ AMANDA REGINA MARTINS (CPF 430.987.638-25) em 16/10/2024 17:47 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/2PCX6-7EXYV-ZSDHS-LT96S>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>