

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

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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, 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").

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 ("Companhia" ou "Devedora"); e

(Os Fiduciantes, a Fiduciária e a Companhia adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) os Fiduciantes são detentores, nesta data, de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia, que é uma sociedade por ações, que possui como objeto social prestar serviços úteis à incorporação de empreendimento imobiliário no imóvel constituído pelos terrenos descritos e caracterizados nas matrículas nºs 7.506 e 10.289, ambas no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Cidade de Itaparica;

b) a Npar é também detentora, nesta data, da totalidade das 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 Comissão de Valores Mobiliários ("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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Fundo Imobiliário" e "Administrador", respectivamente);

c) ainda, a Companhia é legítima a 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 um empreendimento imobiliário residencial na modalidade de incorporação imobiliária denominado "Residencial Viver Bem Itaparica", nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Imóvel" e "Empreendimento Alvo", respectivamente), conforme melhor descrito e caracterizado no Anexo I do Instrumento de Emissão;

d) nesta data, a Companhia emitiu, em favor da Fiduciária, 90.000 (noventa mil) notas comerciais, da 1ª (primeira) emissão, em quatro séries, sem subordinação entre si, para colocação privada da Devedora, na forma da Lei 14.195, de 26 de agosto de 2021, através do "*Instrumento Particular de 1ª 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) cuja destinação de recursos será para custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo em desenvolvimento no Imóvel;

e) 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*", celebrada entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), para representar 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");

f) a Fiduciária 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 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;

g) 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 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A"*, 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");

h) 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");

i) 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*"; **(v)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*"; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o "*Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Cédula de Crédito Imobiliário*"; **(viii)** o "*Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia Securitizadora*"; e **(ix)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados ("Documentos da Operação");

j) 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 Npar 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 Fiduciária e, consequentemente 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 (conforme definidas no Instrumento de Emissão), 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 pelos titulares dos CRI, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não ("Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes, entre outras garantias outorgadas em favor da Fiduciária, obrigaram-se a outorgar a alienação fiduciária das Participações Societárias, das Novas Participações Societárias e dos Direitos (conforme abaixo definidos) em favor da Fiduciária, nos termos do presente Contrato;

k) 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

l) 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 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 as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato" ou "Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias"), firmado nos termos dos artigos 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), 40, 100 e 113 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.404/76"), 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 20 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), 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 pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta das Participações Societárias (conforme definido abaixo), de que seja ou venham a ser titulares, observado o disposto na Cláusula 1.2. abaixo ("Alienação Fiduciária de Participações Societárias").

1.2. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

(i) a totalidade das ações de emissão da Companhia, de titularidade dos Fiduciantes, ou seja, 1.000 (mil) ações ordinárias nominativas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia ("Ações");

(ii) 598.000 (quinhentos e noventa e oito mil) cotas de emissão do Fundo Imobiliário, de titularidade da Npar, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, representativas de 46% (quarenta e seis por cento) do patrimônio do Fundo Imobiliário ("Cotas" e, quando em conjunto com as Ações, "Participações Societárias");

(iii) todas e quaisquer outras ações e/ou cotas que porventura, a partir desta data, venham a ser emitidas pela Companhia e/ou pelo Fundo Imobiliário e subscritas pelos Fiduciantes, respeitado o disposto na Cláusula 3.1. abaixo ("Novas Ações" e "Novas Cotas", respectivamente, e quando em conjunto, "Novas Participações Societárias"); e

(iv) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Participações Societárias e das Novas Participações Societárias, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Participações Societárias e às Novas Participações Societárias ("Direitos").

1.2.1. As Partes, desde já e de boa-fé, reconhecem a Alienação Fiduciária de Participações Societárias como existentes, válidas, eficazes e perfeitamente formalizadas, para todos os fins de direito.

1.2.2. Para os fins da Cláusula 1.1. acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos demais Documentos da Operação.

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 nos cartórios de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias, tudo nos termos e conforme Cláusula Quinta abaixo.

1.2.4. Mediante a conclusão dos procedimentos descritos na cláusula 1.2.3. acima, opera-se a transferência, à Fiduciária, da propriedade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta das Participações Societárias, que serão mantidas pela Fiduciária até a efetiva liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, de modo que o adimplemento parcial das Obrigações Garantidas não importará exoneração parcial da presente Alienação Fiduciária de Participações Societárias.

1.2.5. As Novas Participações Societárias e os Direitos incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Participações Societárias", acima exposta.

1.3. Garantia Fiduciária: A garantia constituída por este instrumento sobre as Participações Societárias é doravante designada como "Garantia Fiduciária".

1.4. 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.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento das obrigações constantes dos demais Documentos da Operação, que constituem parte integrante e inseparável deste

Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

- 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: 1.829 (mil, oitocentos e vinte e nove mil) 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: 09 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 – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Características: As Participações Societárias, objeto desta Garantia Fiduciária correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das ações de emissão da Companhia detidas pelos Fiduciantes e ao percentual de 46% (quarenta e seis por cento) da totalidade das cotas do patrimônio do Fundo Imobiliário detidas pela Npar.

3.1.1. Em razão do disposto na Cláusula 3.1. acima, todos os atos societários, eventuais alterações do estatuto social da Companhia e do regulamento do Fundo Imobiliário, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Participações Societárias deverão ser mantidos na sede da Companhia ou do Administrador, conforme o caso, e incorporam-se e/ou incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia.

3.1.2. Para os fins do disposto na Cláusula 3.1.1. acima, sempre que forem emitidas Novas Participações Societárias pela Companhia e ou pelo Fundo Imobiliário, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais Novas Participações Societárias, de forma a fazer com que estejam sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação da Companhia, bem como 46% (quarenta e seis por cento) dos direitos de participação do Fundo Imobiliário alienados fiduciariamente em favor da Fiduciária. Quaisquer Novas Participações Societárias subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes, observado o percentual acima mencionado, estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato.

3.1.3. Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Ações, as Cotas, as Novas Participações Societárias e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima, subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

3.1.4. Será vedada a distribuição dos Direitos pela Companhia e pelo Fundo Imobiliário tão somente caso haja inadimplemento, pelos Fiduciantes e/ou pela Companhia, das Obrigações Garantidas e/ou de qualquer outra obrigação disposta nos Documentos da Operação, de forma que, em regra, se adimplentes com as obrigações aqui referidas, a Companhia poderá distribuir os Direitos, observado, porém o disposto na Cláusula 5.3. abaixo.

3.2. Valor das Participações Societárias: Na presente data, as Ações estão avaliadas no montante total de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor das Ações"), enquanto as Cotas estão avaliadas no valor unitário de R\$ 100 (cem reais) cada, totalizando R\$ 59.800.000,00 (cinquenta e nove milhões e oitocentos mil reais) ("Valor das Cotas" e, quando mencionado em conjunto com Valor das Ações, denominadas "Valor das Participações Societárias") conforme valores dispostos nos documentos societários da Companhia e no regulamento do Fundo Imobiliário.

3.2.1. Os Fiduciantes se obrigam a encaminhar anualmente, no prazo de até 90 (noventa) dias do término de cada exercício social até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, balanço patrimonial da Companhia e do Fundo Imobiliário, bem como o estatuto social atualizado da Companhia e o regulamento do Fundo Imobiliário, para os fins previstos na Cláusula 3.3 abaixo.

3.3. Verificação de Garantia: Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, o Valor das Participações Societárias será considerado o valor mencionado na Cláusula 3.2. acima, sem qualquer atualização monetária.

3.4. Avaliação: Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas dos Fiduciantes e/ou da Companhia, contratar empresas de avaliação especializadas para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado dos bens dados em garantia a qualquer momento, sem exigência de aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.5. Pagamento Parcial: O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Garantia Fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações: Os Fiduciantes e a Companhia declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras, sendo que qualquer alteração nas situações atuais dos Fiduciantes, da Companhia ou do Fundo Imobiliário deverá ser comunicada à Fiduciária:

- a)** a Npar e a Companhia são sociedades empresárias, legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- b)** possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em todos os seus termos;
- c)** a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que seja parte;
- d)** o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- e)** estão aptos a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- f)** não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g)** as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h)** são sujeitos de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

i) foram informados e avisados das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foram assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando ciente dos termos e condições associados aos Documentos da Operação; e

j) a presente Alienação Fiduciária de Participações Societárias não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2009.

4.2. Declarações dos Fiduciantes: Os Fiduciantes declaram e garantem ainda que:

a) as Participações Societárias, objeto desta Garantia Fiduciária estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas) e assim permanecerão, inexistindo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária sobre as Participações Societárias; e

b) não há procedimentos administrativos e/ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

4.2.1. As declarações prestadas na cláusula 4.2. acima são aplicáveis também às Novas Participações Societárias que vierem a ser emitidas, e serão consideradas renovadas por ocasião da emissão de quaisquer tais Novas Participações Societárias.

4.3. Responsabilidade: Os Fiduciantes são responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão das declarações aqui prestadas. As declarações prestadas neste instrumento são prestadas em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

4.4. Indenização: Os Fiduciantes indenizarão e reembolsarão a Fiduciária, bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada"), e manterá cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, dano, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS

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, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, 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 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, 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.

5.1.1. A obrigação referida na Cláusula 5.1. acima será realizada exclusivamente às expensas dos Fiduciantes.

5.2. Livro de Ações Nominativas: Nos termos da Cláusula 5.1 acima, os Fiduciantes deverão realizar todas e quaisquer anotações que se façam necessárias no Livro de Ações Nominativas para refletir a presente Garantia Fiduciária.

5.2.1. Para os fins da Cláusula 5.2, acima, deverá ser incluída no Livro de Ações Nominativas uma cláusula com a seguinte redação:

*"Nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças", celebrado no dia 07 de fevereiro de 2024, entre a **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 ("**Npar**") e o Sr. **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, na qualidade de fiduciantes ("**Sr. Marcos**", e quando em conjunto com a Npar, denominados "**Fiduciantes**"), a **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, na qualidade de fiduciária ("**Fiduciária**") e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias**"), a totalidade das ações de titularidade dos Fiduciantes, na Companhia, correspondentes a 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Companhia, bem como todos os direitos delas decorrentes, compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das ações de titularidade dos Fiduciantes, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às ações e aos direitos de titularidade dos Fiduciantes, estão alienados fiduciariamente em favor da Fiduciária, para assegurar o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Companhia, por meio 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 no dia 07 de fevereiro de 2024, entre a*

Companhia, na qualidade de emitente, a Fiduciária, na qualidade de credora e a Npar, na qualidade de fiadora, por meio do qual, foram emitidas 90.000 (noventa mil) notas comerciais, da 1ª (primeira) emissão, em quatro séries, sem subordinação entre si, para colocação privada da Companhia, no valor total de emissão de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais). O Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias encontra-se arquivado na sede da Companhia, devendo seus termos serem observados pelos acionistas, pela Companhia e por sua administração, inclusive, mas não exclusivamente para quaisquer alterações ao Estatuto Social, as quais dependerão para sua eficácia, de anuência expressa e por escrito da Fiduciária (seus sucessores e cessionários), sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.”

5.2.2. Qualquer alteração do estatuto social da Companhia que contemple a emissão de Novas Ações, deverá fazer constar expressamente que tais Novas Ações se encontram alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária, conforme averbação realizada no Livro de Ações Nominativas, nos termos da Cláusula 5.2.1 acima. Em relação ao Fundo Imobiliário, qualquer alteração que contemple a emissão de Novas Cotas, os Fiduciantes deverão notificar o Administrador no sentido de informá-lo que as Novas Cotas, observado o percentual indicado na Cláusula 3.1 acima, estão alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária, nos termos do presente instrumento.

5.2.3. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento ou evento que seja considerado um Evento de Vencimento Antecipado, os Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Participações Societárias objeto da presente Garantia Fiduciária, observadas sempre as disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias. É vedada a realização de qualquer anotação ou averbação no Livro de Ações Nominativas e/ou alteração do estatuto social da Companhia para suprimir ou alterar a cláusula inserida nos termos da Cláusula 5.2.1. acima ou liberar o ônus constituído nos termos deste Contrato. Os Fiduciantes obrigam-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Ações, das Novas Ações e dos Direitos ora oneradas de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/76, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, conforme instruções dos titulares de CRI emanadas em assembleia especial de titulares de CRI, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, observado o disposto na Cláusula 5.3.2. abaixo, sob pena de ineficácia perante a Companhia:

(i) alteração do estatuto social que vise promover a alteração da atividade principal da Companhia e/ou que resulte na violação de quaisquer obrigações assumidas pelos Fiduciantes, e/ou que implique na desconstituição da alienação fiduciária objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;

(ii) outorga de opção de compra de Ações, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Ações, as Novas Ações e os Direitos alienados fiduciariamente;

(iii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Companhia;

- (iv)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia;
- (v)** redução do capital social, amortização ou resgate das Ações pela Companhia;
- (vi)** participação pela Companhia em qualquer operação que resulte na violação de quaisquer obrigações assumidas pelos Fiduciantes perante a Fiduciária; e
- (vii)** prática de qualquer ato, ou a celebração de qualquer documento, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com falência, liquidação ou recuperação, judicial ou extrajudicial da Companhia.

5.2.4. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento ou evento que seja considerado um Evento de Vencimento Antecipado, os Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Cotas, as Novas Cotas e aos Direitos objeto da presente garantia, nos termos do regulamento do Fundo Imobiliário, observadas sempre as disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias. Os Fiduciantes obrigam-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Cotas, das Novas Cotas e dos Direitos ora onerados de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/76, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, conforme instruções dos Titulares de CRI emanadas em assembleia especial de titulares de CRI, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, observado o disposto na cláusula 5.3.2. abaixo, sob pena de ineficácia perante o Fundo Imobiliário:

- (i)** alteração do regulamento do Fundo Imobiliário que vise promover a alteração que resulte na violação de quaisquer obrigações assumidas pelos Fiduciantes, e/ou que implique na desconstituição da alienação fiduciária objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;
- (ii)** outorga de opção de compra de Cotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Cotas, as Novas Cotas e os Direitos alienados fiduciariamente;
- (iii)** fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização envolvendo o Fundo Imobiliário, ou transformação em outra classe de fundo;
- (iv)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção do Fundo Imobiliário;
- (v)** amortização ou resgate de Cotas pela Npar; e
- (vi)** participação pelo Fundo Imobiliário em qualquer operação que resulte na violação de quaisquer obrigações assumidas pelos Fiduciantes perante a Fiduciária; e
- (vii)** a prática de qualquer ato, ou a celebração de qualquer documento, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com liquidação do Fundo Imobiliário.

5.2.5. Para fins da presente cláusula, “Ônus” significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição à transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas/acionistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Participações Societárias alienadas fiduciariamente nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3. Assembleias: A Fiduciária deverá ser comunicada via e-mail pelos Fiduciantes, com cópia ao Agente Fiduciário, conforme contatos indicados na cláusula 11.1., de toda e qualquer assembleia de acionistas da Companhia e assembleia de cotistas do Fundo Imobiliário que tenha por objeto deliberar sobre quaisquer das matérias referidas nas cláusulas 5.2.3 e 5.2.4., acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de realização de cada assembleia, informando a ordem do dia e fornecendo à Fiduciária às informações em seu poder a respeito dos temas a serem discutidos, bem como obrigando-se ainda a comparecer e a exercer o seu direito de voto de acordo apenas com a forma previamente assentida pela Fiduciária.

5.4. Relatório Anual: Os Fiduciantes se obrigam a fornecer à Fiduciária o relatório anual contendo as informações relacionadas à distribuição dos Direitos, para que a Fiduciária possa acompanhar a movimentação de recursos referentes aos Direitos, considerando a Garantia Fiduciária constituída.

5.5. Direito de Voto na Ocorrência de Evento de Inadimplemento das Obrigações Garantidas. A partir da ocorrência e durante a continuidade de um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes não poderão, sem anuência prévia e expressa da Fiduciária e dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, na forma do Termo de Securitização, exercer qualquer direito de voto relativo às Participações Societárias, com relação às seguintes matérias:

- (i)** Declaração ou pagamento de dividendos, lucros, bônus, juros sobre capital próprio, prêmios e quaisquer outras distribuições de recursos pela Companhia ou pelo Fundo Imobiliário;
- (ii)** Qualquer alteração no atual objeto social da Companhia;
- (iii)** Aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Participações Societárias, ou outros títulos de crédito ou valores mobiliários, adiantamento de empréstimos ou de outra forma) pela Companhia ou pelo Fundo Imobiliário;
- (iv)** Alienação, subscrição ou aquisição de direitos de participação em outra sociedade;
- (v)** Qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros);
- (vi)** Constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios;

(vii) Nomeação ou destituição de membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da Companhia; e

(viii) Constituição de qualquer ônus sobre as propriedades ou os ativos da Companhia ou de qualquer de suas subsidiárias ou controladas, inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários.

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

6.1. Inadimplemento: Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, desde que não sanado dentro dos prazos estabelecidos nos respectivos Documentos da Operação, consolidar-se-á em favor da Fiduciária a propriedade plena das Participações Societárias alienadas fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial: **(i)** vender as Participações Societárias à terceiros, pelo preço e conforme forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial; **(ii)** cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Companhia ou do Fundo Imobiliário; **(iii)** utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado; **(iv)** aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas entregando aos Fiduciantes, se houver, o saldo remanescente acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, do artigo 19, IV, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e demais legislações aplicáveis. A exclusivo critério da Fiduciária a excussão da garantia nos termos deste Contrato poderão ser realizadas indistintamente com relação às Participações Societárias ("Direito de Assunção Temporária").

6.1.1. Sem limitação das disposições acima, a Fiduciária poderá, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de apresentação, protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente instrumento) aos Fiduciantes ou a qualquer outra pessoa (todas esses(as) demandas, apresentações, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pelos Fiduciantes na medida permitida por lei), em referidas circunstâncias, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações Societárias, no todo ou em parte, nos termos desta Cláusula Sexta.

6.1.2 A excussão da garantia fiduciária prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias poderá dar-se de forma independente e adicionalmente a qualquer outra excussão de garantia, real ou pessoal, concedida pelos Fiduciantes, ou terceiros garantidores, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação.

6.1.3. Para os fins da cláusula 6.1 acima, os Fiduciantes, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e seguintes do Código Civil, e até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, nomeiam a Fiduciária como sua procuradora, com todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicia*" e "*ad negotia*", incluindo ainda os previstos no Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, incluindo poderes especiais para, ocorrendo o inadimplemento de quaisquer Obrigações Garantidas, **(i)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer

terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos desta Alienação Fiduciária de Participações Societárias e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos, desde que os Fiduciantes e/ou a Companhia estejam inadimplentes; **(ii)** negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Participações Societárias, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, do financiamento concedido por meio das Notas Comerciais, desde que os Fiduciantes e/ou a Companhia estejam inadimplentes; **(iii)** representar os Fiduciantes perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos, desde que os Fiduciantes e a Companhia estejam inadimplentes; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, os Fiduciantes se obrigam a emitir e apresentar à Fiduciária, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente instrumento.

6.1.3.1. Os Fiduciantes se comprometem a manter, durante toda a vigência dos CRI, a procuração de que trata a Cláusula 6.1.3 acima, válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.1.4. O Direito de Assunção Temporária está limitado temporalmente até o momento em que for devidamente comunicado, pela Fiduciária aos Fiduciantes que (i) os Titulares de CRI não desejem mais exercer o Direito de Assunção Temporária; (ii) tenha ocorrido a excussão da garantia sobre as Quotas e Cotas, nos termos deste Contrato; (iii) tenha ocorrido a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro ou (iv) tenha sido sanado o inadimplemento.

6.1.5. Para que a Fiduciária cumpra adequadamente com suas obrigações, de acordo com as disposições contidas neste Contrato, os Fiduciantes outorgarão a procuração mencionada na cláusula 6.1.3., acima, e fornecerá à Fiduciária, em um prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura deste instrumento, os documentos necessários ao exercício do Direito de Assunção Temporária, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, correspondências, arquivos magnéticos, atas de reuniões e outros documentos técnicos, comerciais e financeiros que se encontrem, eventualmente, na posse dos Fiduciantes e toda e qualquer informação e/ou documento que venha a ser solicitado pela Fiduciária.

6.1.6. Sem prejuízo de quaisquer outras obrigações dos Fiduciantes previstas no presente Contrato, fica certo e ajustado que a Fiduciária fica, pelo presente, expressamente autorizada a notificar todas e quaisquer autoridades ou terceiros, se necessário, para dar ciência acerca da celebração deste Contrato e eficácia do Direito de Assunção Temporária, nos termos deste Contrato e da lei aplicável.

6.1.7. O exercício do Direito de Assunção Temporária, nos termos desta Cláusula, será realizado pela Fiduciária somente após a prévia aprovação dos honorários correspondentes em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), bem como da aprovação dos eventuais custos adicionais de terceiros especialistas contratados especialmente para tanto, de modo a implementar o regular exercício do Direito de Assunção Temporária pela Fiduciária.

6.1.8. A Fiduciária e o Agente Fiduciário não serão considerados responsáveis por qualquer prejuízo ou dano resultante de qualquer ação ou omissão que venham a ser por eles, diretamente ou por intermédio de terceiros por eles indicados, praticados de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Contrato.

6.2. Cumprimento das Obrigações Garantidas: Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme atestado pela Fiduciária, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a Garantia Fiduciária constituída nos termos deste instrumento se extinguirá e, como consequência, a Companhia e os Fiduciantes, mediante notificação escrita enviada pela Fiduciária, procederão conforme indicado abaixo:

(i) com relação as Ações, procederão com a averbação, no Livro de Ações Nominativas, do cancelamento da alienação fiduciária constituída sobre as Ações, com a finalidade exclusiva de extinguir a Garantia Fiduciária; e

(ii) com relação as Cotas, notificarão o Administrador, informando a extinção da Garantia Fiduciária;

6.3. Excussão Parcial: A eventual excussão parcial da Garantia Fiduciária objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções aqui previstos em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 6.2., acima.

6.3.1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Fiduciária 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 de CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato, 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, os Fiduciantes e a Devedora continuarão responsáveis pelo respectivo saldo remanescente.

6.4. Produto da Execução: A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária na ordem definida nos demais Documentos da Operação.

6.5. Renúncia: Na medida do permitido por lei, os Fiduciantes, a Companhia e o Fundo Imobiliário renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que tenham ou que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento. Caso qualquer notificação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Participações Societárias venha a ser necessária nos termos da lei, referida notificação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente instrumento, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

6.6. Exercício: O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula Sexta não impedirá a Fiduciária de executar, *pari passu* à excussão da garantia constituída por meio deste Contrato, outras garantias que eventualmente venham a ser outorgadas para garantir as Obrigações Garantidas em benefício da Fiduciária pelos Fiduciantes, ou por terceiros, em nome dos Fiduciantes, observadas as disposições do Instrumento de Emissão referentes à ordem de excussão/execução das Garantias.

6.7. Código Civil: Aplicar-se-á a este Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Evento de Vencimento Antecipado: Adicionalmente às hipóteses de Vencimento Antecipado previstas no Instrumento de Emissão, que serão aplicadas ao presente instrumento como se estivessem aqui transcritas, qualquer dos eventos descritos abaixo será considerado um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, para os fins do presente instrumento e dos demais Documentos da Operação, sendo certo que os eventos deverão ser considerados individualmente:

- a)** se qualquer das obrigações assumidas pelos Fiduciantes no âmbito da presente Alienação Fiduciária de Participações Societárias não for cumprida na forma e quando devida, ou se a Companhia ou o Fundo Imobiliário efetuar o pagamento de quaisquer Direitos em desacordo com esta Alienação Fiduciária de Participações Societárias;
- b)** se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições pela Companhia ou pelo Fundo Imobiliário;
- c)** em caso de propositura de ações, execuções, medidas judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza que, por algum modo, afetem ou possam afetar as Participações Societárias objeto desta Alienação Fiduciária de Participações Societárias, exceto se tais ações, execuções ou medidas tenham sido devidamente noticiadas à Fiduciária e obstadas pelos Fiduciantes, pelo Fundo Imobiliário ou pela Companhia, no prazo e forma determinados em lei;
- d)** se os Fiduciantes cederem ou transferirem quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações decorrentes desta Alienação Fiduciária de Participações Societárias, total ou parcialmente;
- e)** caso não seja entregue cópia do Livro de Ações Nominativas com a previsão da averbação da garantia fiduciária constituída sobre as Ações, conforme na Cláusula 5.2.2. acima, no prazo previsto no Instrumento de Emissão;
- f)** caso não sejam entregues nos prazos acordados os respectivos demonstrativos contábeis;
- g)** a aprovação de qualquer matéria descrita na Cláusula 5.3. acima, sem a prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, e consequente anuência da Fiduciária; e

h) a aprovação de qualquer deliberação societária que implique em redução de capital, cisão, liquidação, incorporação ou qualquer outro evento que altere a situação das Participações Societárias, sem a prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, e consequente anuência da Fiduciária.

7.2. Participação Societária: Os Fiduciantes se comprometem a: **(i)** não adquirir, por meio da Companhia ou Fundo Imobiliário, participação em outras sociedades; e **(ii)** não realizar qualquer forma de parceria ou sociedade em conta de participação que confira a terceiros direitos sobre a Companhia, o Fundo Imobiliário ou negócios desenvolvidos pela Companhia ou realizar reestruturação societária que venha a conceder a terceiros participação direta ou indireta na Companhia ou no Fundo Imobiliário e que, de qualquer forma, venha onerar as Participações Societárias sem prévia e expressa autorização da Fiduciária, sob pena dos Fiduciantes e seus representantes legais, conforme aplicável incorrerem nas penalidades previstas na legislação pertinente, sem prejuízo de ser declarado um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

CLÁUSULA OITAVA – ENCARGOS MORATÓRIOS

8.1. Encargos Moratórios: Sem prejuízo de ser declarado Evento de Vencimento Antecipado, se os Fiduciantes descumprirem qualquer de suas obrigações estipuladas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias ou nos demais Documentos da Operação, os Fiduciantes ficarão obrigados a pagar à Fiduciária **(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 sobre o valor da obrigação inadimplida, ressalvado à Fiduciária o direito a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto nesta cláusula, assim como de exigir o cumprimento da obrigação específica.

CLÁUSULA NONA – PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Patrimônio Separado: As Participações Societárias objeto da presente Alienação Fiduciária de Participações Societárias, outorgada em garantia das Obrigações Garantidas serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Fiduciária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Fiduciária. Neste sentido, as Participações Societárias:

- (i)** constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Fiduciária;
- (ii)** manter-se-ão apartados do patrimônio da Fiduciária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;
- (iv)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Fiduciária;

(v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer outros credores da Fiduciária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e

(vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

CLÁUSULA DÉCIMA – ANUÊNCIA DA COMPANHIA

10.1. Anuência: A Companhia comparece ao presente instrumento para declarar a sua ciência e concordância com todas as suas cláusulas, termos e condições, comparecendo ainda, para anuir expressamente com as transferências da titularidade fiduciária das Participações Societárias pelos Fiduciantes à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

10.2. Notificação: O Administrador e o respectivo escriturador do Fundo Imobiliário será notificado pelos Fiduciantes em até 5 (cinco) Dias Úteis da presente data a respeito da constituição do presente ônus sobre as Cotas, incluindo nos termos do artigo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 33/21.

10.2.1. Após o envio da notificação prevista na Cláusula 10.2 acima, os Fiduciantes se comprometem a apresentar à Fiduciária, a comprovação do bloqueio das Cotas, por meio de captura de tela no sistema do Administrador e/ou do respectivo escriturador do Fundo Imobiliário.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Para a Companhia:

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 os Fiduciantes:

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida das Américas, Nº 500, bloco 21, sala 219, Barra da Tijuca

CEP 22.640-100, Rio de Janeiro/RJ

At.: Cristiane Iorio

Telefone: (21) 98119-3344

E-mail: cristianeioriong8@gmail.com

MARCOS NEWLANDS FREIRE

Rua Herbert Moses, nº 20, apartamento 701, São Conrado

CEP 22.610-110, Rio de Janeiro/RJ

Telefone: (21) 98119-3344

E-mail: cristianeioriong8@gmail.com

Para a Fiduciária:

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

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 Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

11.2. Cessão: Fica desde já convencionado que os Fiduciantes, e a Companhia não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.

11.2.1. 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 deliberado pelos referidos titulares e/ou na forma permitida pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22").

11.3. Caráter: O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

11.4. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.5. Novação: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados nos demais Documentos da Operação ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

11.6. Despesas: Os Fiduciantes respondem 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 se lhes seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, junta comercial, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

11.7. Reembolso: A Devedora e os Fiduciantes devem 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.

11.8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem desde já que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil Brasileiro").

11.8.1. As Partes reconhecem que cada um dos Documentos da Operação constitui um título executivo extrajudicial, e as obrigações nele inscritas podem ser objeto de execução por quantia certa ou de execução específica de obrigação de fazer, independentemente de análise ou execução dos demais Documentos da Operação, mas, em eventual discussão judicial sobre o conteúdo dos Documentos da Operação, nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente dos demais.

11.9. Demais Garantias: O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Operação, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.

11.10. Alterações: Todas e quaisquer alterações do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

11.11. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) e nos sistemas do Administrador.

11.11.1. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que:

(a) Quando 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 – Balcão – 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;

(b) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(c) 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;

(d) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos titulares dos CRI e/ou ao patrimônio separado vinculado aos CRI; e/ou

(e) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.

11.12. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos à 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 n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

11.13. 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 alterada, 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.

11.14. 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) das 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.

11.5. 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.

11.6. 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 nº 14.430/22, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22. 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.

11.7. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

12.1. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

12.2. Lei: Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 1 (uma) via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 07 de fevereiro de 2024.

[Assinaturas na próxima página]

[Página assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças celebrado em 07 de fevereiro de 2024.]

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF/MF: 771.446.787-87

MARCOS NEWLANDS FREIRE

CPF/MF: 771.446.787-87

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins

CPF/MF: 430.987.638-25

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF/MF: 771.446.787-87

TESTEMUNHAS:

Nome: Marcela Claudia Salinas Araya
CPF/MF: 295.953.578-20

Nome: Diego Sassi
CPF/MF: 391.372.738-84

ANEXO I

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, a **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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.607.890/0001-83 ("Npar"), neste ato representada nos termos de seu Contrato Social e o Sr. **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 a Npar, denominados "Outorgantes") nomeiam e constituem sua bastante procuradora, a **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 ("Outorgada"), a quem confere, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Participações Societárias alienadas fiduciariamente, conforme definição do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia*", celebrado entre os Outorgantes, na qualidade de fiduciantes, a Outorgada, na qualidade de fiduciária, a **ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, 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 ("Companhia"), na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias"); **(ii)** representar a Outorgante com poderes para, na hipótese de ocorrer o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou vencendo-se as Obrigações Garantidas sem que tenham sido pontualmente quitadas, **(ii.i)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos da garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos, desde que a Outorgante e Companhia estejam inadimplentes; **(ii.ii)** negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Participações Societárias, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, do financiamento concedido por meio do "*Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*"; e **(iii)** representar a Outorgante perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos, desde que os Fiduciantes e Companhia estejam inadimplentes; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. O presente mandato vigorará até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

São Paulo/SP, 07 de fevereiro de 2024.

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF: 771.446.787-87

MARCOS NEWLANDS FREIRE

CPF: 771.446.787-87