

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

## **I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular:

**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, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

## **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

**a)** 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, 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"), 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 unidades autônomas do referido empreendimento são e serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes, por meio da celebração dos respectivos contratos de venda e compra ("Unidades", "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente);

**b)** 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 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 sobre o Imóvel;

**c)** 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.**, 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 (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), 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”);

**d)** 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;

**e)** 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*”, 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”);

**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 (“Operação”);

**g)** 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 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”; **(v)** o

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças"; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o "Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Cédulas 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 Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização"; e **(ix)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados ("Documentos da Operação");

**h)** 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 Fiduciante 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 ou incorrido pelos titulares dos CRI, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, entre outras garantias outorgadas em favor da Fiduciária, se obrigou a outorgar a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido);

**i)** as Partes atestam ciência de que atualmente os recebíveis, objeto da presente Cessão Fiduciária de Recebíveis, encontram-se atrelados à cédula de crédito bancário nº 012343928, emitida pela Fiduciante em favor da **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.337.707/0001-00, posteriormente cedida para à **BARI SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.608.405/0002-41, conforme o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", datado em 14 de outubro de 2022 ("Ônus Existente");

**j)** 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

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

### **III – CLÁUSULAS:**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**1.1.** Objeto: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a

Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, verificada a condição suspensiva disposta na Cláusula 1.5., abaixo, nos termos do Artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 18 de julho de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.728/65"), e dos Artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis presentes e futuros 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 venda ou promessa de venda das unidades autônomas do Empreendimento Alvo, já formalizados e/ou quando estes forem devidamente formalizados ("Contrato(s) de Venda e Compra" e "Unidades", respectivamente); junto à terceiros interessados ("Cientes" 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" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis" ou "Cessão Fiduciária", respectivamente).

**1.1.1.** Integrarão esta Cessão Fiduciária de Recebíveis todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis objeto da presente Cessão Fiduciária de Recebíveis.

**1.2.** Ônus: A Fiduciante declara que, os Recebíveis encontram-se livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for, exceto pelos Ônus Existente.

**1.3.** 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.

**1.4.** Futuros e Novos Recebíveis: A Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer futuros e novos Recebíveis, que venham a ser por ela titulados relativamente ao Empreendimento Alvo, a qualquer tempo, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os quais passarão a integrar a Cessão Fiduciária de Recebíveis, observados os limites acima.

**1.4.1.** Com o intuito de formalizar a constituição da cessão fiduciária sobre os novos e futuros Recebíveis, as Partes deverão celebrar aditamento ao presente Contrato, nos termos da minuta constante do **Anexo II** deste instrumento, por meio da qual restará formalizada a cessão fiduciária dos referidos recebíveis ("Aditamento(s)").

**1.4.2.** As Partes deverão, a partir da data da formalização do primeiro Contrato de Venda e Compra, celebrar, trimestralmente ou em outra periodicidade por solicitação da Fiduciária, o(s) competente(s) Aditamento(s), devendo o(s) Aditamento(s) ser acompanhado(s) de cópia digitalizada dos respectivos instrumentos que constituíram os Recebíveis e registrados na forma mencionada neste instrumento.

**1.5.** Condição Suspensiva: Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia desta garantia fiduciária ficará condicionada a liberação do Ônus Existente.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**2.1.** Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas no Instrumento de Emissão, e refletidas no Termo de Securitização, que, para os fins do Artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do Artigo 18 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- a)** Valor Principal das Notas Comerciais: o valor nominal total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões), 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: 1.829 (mil, oitocentos e vinte e nove) 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 – APERFEIÇOAMENTO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS**

**3.1.** Formalização da Cessão Fiduciária de Recebíveis: O presente Contrato e eventuais

aditamentos serão registrados pela Fiduciante, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas competentes ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos"), em até 60 (sessenta) dias corridos da data de celebração do presente Contrato ou 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.

**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 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

**3.1.2.** Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não o faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas comprovadamente incorridos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

#### **CLÁUSULA QUARTA – GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS**

**4.1.** Gestão dos Recebíveis: Será contratada, a exclusivo critério da Fiduciária, empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de Recebíveis ("Servicer"), o que inclui, mas não se limita, auditoria dos Contratos de Venda e Compra a serem firmados em relação às Unidades e ao acompanhamento dos aspectos fiscais e financeiros relacionados aos Recebíveis (que abrangem, dentre outros, eventuais inadimplências, regularização e comercialização das Unidades, recolhimento de tributos, etc.).

**4.1.1.** Fica desde logo estabelecido que os termos e condições do contrato de prestação de serviços referido na Cláusula 4.1. acima serão aprovados de comum acordo entre a Fiduciante e a Fiduciária, sendo certo que os custos e despesas relacionados à contratação do Servicer serão arcados pela Fiduciante, sem quaisquer ônus para a Fiduciária.

**4.2. Conta do Patrimônio Separado:** A totalidade dos Recebíveis deverá ser direcionada para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida abaixo), sendo vedado à Fiduciante receber quaisquer valores pagos pelos Adquirentes ou por terceiros vinculados aos Recebíveis de forma diversa àquela aqui estipulada.

**4.2.1.** Sem prejuízo do quanto disposto na cláusula acima, a Fiduciante compromete-se a transferir à Conta do Patrimônio Separado, em até 03 (três) Dias Úteis do recebimento, eventual valor que venha a receber diretamente dos Adquirentes, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos Recebíveis.

**4.2.2.** Excepcionalmente, para todos os fins da perfeita constituição da presente cessão fiduciária, os Recebíveis arrecadados entre a quitação e liberação do Ônus Existente e a data de liquidação financeira dos CRI, que tenham sido recebidos pela Fiduciante, serão integralmente transferidos em até 03 (três) Dias Úteis da data de liquidação financeira dos CRI, sem que haja a aplicação dos Encargos Moratórios previstos neste instrumento.

**4.3. Notificação aos Adquirentes:** A Fiduciante se obriga a comunicar aos Adquirentes, no ato da celebração dos competentes Contratos de Venda e Compra, sobre a Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como sobre o direcionamento dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida abaixo), por meio de cláusula a ser inserida nos Contratos de Venda e Compra. Com relação às Unidades comercializadas anteriormente à celebração deste instrumento, a Fiduciante se obriga a notificar os Adquirentes, conforme modelo de notificação previsto no **Anexo III** ao presente instrumento ("Notificações") para que os Recebíveis passem a ser depositados de acordo com o estabelecido na Cláusula 4.3.2. abaixo, e comprovar o envio de referida comunicação no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da Data de Emissão (conforme definida no Instrumento de Emissão).

**4.3.1.** A cláusula a ser inserida nos Contratos de Venda e Compra deverá ter a seguinte redação: "*A Empreendedora cedeu fiduciariamente à **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 ("Securitizadora"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Empreendedora, previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora. Dessa forma, para fins do disposto no Artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do presente contrato, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente nº 98518-7, mantida na agência nº 3100 do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341):*

**4.3.2.** Os Recebíveis serão depositados diretamente na conta corrente nº 98518-7, agência nº 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Fiduciária ("Conta do Patrimônio Separado"), devendo, todo boleto bancário de cobrança a

ser emitido aos Adquirentes, conter a indicação de que o crédito foi cedido à Securitizadora e deverá ser depositado na referida Conta do Patrimônio Separado. Caso quaisquer recursos relativos aos Recebíveis sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento, sob pena de incorrer em Evento de Vencimento Antecipado.

**4.3.3.** Caso não seja possível a inserção da redação prevista na Cláusula 4.3.1 acima nos respectivos Contratos de Venda e Compra, desde que devidamente justificado pela Fiduciante, a Fiduciante deverá encaminhar as Notificações aos Adquirentes no ato da celebração dos competentes Contratos de Venda e Compra, sobre a Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como sobre o direcionamento dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado, e comprovar o envio das Notificações no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do respectivo envio.

**4.4.** Utilização dos Recursos: Em cada Data de Verificação a totalidade dos recursos que tenham sido transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no período imediatamente anterior (incluindo, mas não se limitando, os Recebíveis (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda), serão utilizados na seguinte ordem ("Cascata de Pagamentos"):

- a)** Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso a Fiduciante não arque diretamente com o pagamento de tais despesas, e os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes;
- b)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vencidos;
- c)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vincendos;
- d)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidos;
- e)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI vincendos;
- f)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Valor Máximo do Fundo de Despesas;
- g)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- h)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, caso nos respectivos Contratos de Venda e Compra esteja previsto uma comissão de venda, deverá ser liberado à Fiduciante, 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;

- i)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Fiduciante 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;
- j)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obras, caso este seja inferior ao Valor Máximo do Fundo de Obras; e
- k)** Realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, dos CRI.

**4.4.1.** Tais recursos, enquanto não utilizados para os referidos fins, poderão ser aplicados na forma prevista no Instrumento de Emissão.

**4.4.2.** A Fiduciária realizará a verificação da Conta do Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão dos CRI (“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 no Instrumento de Emissão, a Fiduciária notificará a Fiduciante para que esta realize, sob pena de descumprimento deste instrumento e caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento das Obrigações Garantidas de que tratar a notificação enviada pela Fiduciária.

**4.4.3.** Razão de Garantia: A partir da Data de Emissão dos CRI e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar o cumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme definida e prevista no Instrumento de Emissão.

## **CLÁUSULA QUINTA – EXCUSSÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS**

**5.1.** Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Securitizadora, uma vez decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, sem que o respectivo pagamento tenha sido realizado ou sem que o vencimento antecipado tenha sido sanado ou revertido, por qualquer forma, observados os prazos de cura previstos no Instrumento de Emissão, a exercer todos os direitos referentes aos Recebíveis, mediante notificação e prazo suplementar de 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciante para sanar a inadimplência, sendo certo que, não cumprida a obrigação, poderá alienar os Recebíveis, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o Artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

**5.1.1.** A Securitizadora fica autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato, mediante a decretação de vencimento antecipado, não sanado no prazo mencionado na Cláusula 5.1 supra. Para tanto, não cumprida a prerrogativa supra, a Securitizadora, nos termos do Artigo 684 do Código Civil, terá especiais poderes para,

exclusivamente no âmbito da excussão da presente garantia, atuar como procuradora em nome da Fiduciante, incluindo, mas não se limitando, celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

**5.1.2.** A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária de Recebíveis não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária de Recebíveis ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

**5.1.3. Saldo Remanescente:** Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Recebíveis para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá seguir a Cascata de Pagamentos, conforme prevista nos Documentos da Operação.

**5.1.4. Pluralidade de Garantias:** As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

**5.1.5. Extinção:** Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Recebíveis será imediatamente restituída pela Securitizadora à Fiduciante titular dos respectivos Recebíveis.

## **CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

**6.1. Obrigações da Fiduciante:** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, se obriga, perante a Fiduciária, a:

**(i)** tomar todas as providências para que os Recebíveis sejam depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, oportunamente, incluindo as Notificações e a inclusão da redação prevista na Cláusula 4.3.1. acima nos Contratos de Venda e Compra, para fins de cumprimento no disposto no Artigo 290 do Código Civil;

**(ii)** informar à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data que tome conhecimento, de qualquer fato que possa afetar adversamente os Recebíveis ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à emissão dos CRI;

**(iii)** manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

**(iv)** obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: **(a)** para a validade e exequibilidade deste Contrato; e **(b)** para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;

**(v)** responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;

**(vi)** cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;

**(vii)** não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, salvo pelo Ônus Existente, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Recebíveis e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI, salvo com autorização expressa da Fiduciária nos termos previstos nos Documentos da Operação;

**(viii)** tomar as providências que a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Recebíveis, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato, em até 5 (cinco) dias úteis;

**(ix)** prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação enviada pela Fiduciária (o que somente pode ocorrer após a decretação do vencimento antecipado), as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis aqui constituída;

**(x)** informar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, à Fiduciária, acerca de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Recebíveis, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato dos Contratos de Venda e Compra serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos da alínea "(xii)" abaixo;

**(xi)** pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Recebíveis; e

**(xii)** enviar todos os relatórios que, de forma razoável, sejam necessários ao acompanhamento da garantia, como os Contratos de Venda e Compra relativos ao Empreendimento Alvo, as comprovações de Notificações aos Adquirentes, entre outros, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DAS PARTES**

**7.1. Declarações:** Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

**(i)** 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;

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

**(iii)** este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

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

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

**(vi)** 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 eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;

**(vii)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato, observado o disposto no item "(i)" acima;

**(viii)** o mandato outorgado nos termos da Cláusula 5.1., foi como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos Artigos 683 e 684 do Código Civil;

**(ix)** as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

**(x)** 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;

**(xi)** as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

**(xii)** observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** os trabalhadores da Fiduciante estejam devidamente

registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(d)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(e)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; **(f)** tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável; e

**(xiii)** foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

**7.2. Declarações da Fiduciante:** Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data e quando da formalização dos Contratos de Venda e Compra, conforme aplicável, que:

**(i)** os Recebíveis estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro, quando da liberação do Ônus Existente;

**(ii)** será a legítima proprietária dos Recebíveis, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Recebíveis e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato, quando da liberação do Ônus Existente;

**(iii)** a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão, no melhor conhecimento da Fiduciante, qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;

**(iv)** não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre suas capacidades de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

**(v)** todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre qualquer fato.

**7.2.1.** Não obstante o disposto acima, a Fiduciante se obriga a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Recebíveis deixem de se encontrar livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

**7.2.2.** As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**7.2.3.** A Fiduciante se compromete ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas (empresas que exerçam o controle societário e que venha a atuar diretamente no âmbito dos CRI), diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de falsidade, ou omissão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas, conforme decisão por órgão colegiado, inclusive nos casos de pleitos originados por investidores das Notas Comerciais ou do CRI.

**7.3.** Agente Fiduciário: Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão e será arcada conforme Cascata de Pagamentos dos CRI.

**7.3.1.** Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário conforme previsto no inciso "x" do Artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, o valor em garantia será decorrente do saldo devedor das parcelas a vencer dos atuais Recebíveis da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo listados no **ANEXO I** ao presente instrumento e dos futuros Recebíveis, quando da constituição dos respectivos recebíveis e celebração do(s) Aditamento(s), os quais serão enviados semestralmente ao Agente Fiduciário para verificação nos termos da Cláusula 6.1., alínea "(xii)" acima e, conforme o caso, dos créditos que eventualmente sejam recebidos pela Securitizadora em decorrência do sobejo decorrentes da excussão da alienação fiduciária do Imóvel, objeto de alienação fiduciária, nos termos dos Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**8.1.** Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro 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, Ed. 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 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

**8.1.1.** 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).

**8.1.2.** As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

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

**8.2.1.** O presente Contrato 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.

**8.3.** Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato 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.

**8.4.** Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores 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.

**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 em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

**8.6.** Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. 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.

**8.7. Quitação.** Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“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.

**8.8. Aditamentos:** Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

**8.8.1.** 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:

(i) 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;

(ii) Quando 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) 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

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

**8.8.2.** 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, nos termos do Termo de Securitização, sem prejuízo das disposições previamente estabelecidas nos Documentos da Operação que dispensam a realização da

referida deliberação.

**8.9. 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.

**8.10. Título Executivo Extrajudicial:** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato 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 em vigor.

**8.11. Divergência:** Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e do Instrumento de Emissão, prevalecerá o disposto no Instrumento de Emissão.

**8.12. Anticorrupção:** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o contrato em questão será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *UK Bribery Act of 2010* e da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor.

**8.12.1.** As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(iv)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

**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. 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.

**8.16. 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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 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 (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

**8.16.1.** Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

## **CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**9.1. Legislação Aplicável:** Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**9.2. Foro:** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 1 (uma) via digital na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 07 de fevereiro de 2024.

*[Assinaturas na próxima página]*

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

*[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 07 de fevereiro de 2024.]*

---

**ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

---

Nome: Diego Sassi  
CPF/MF: 391.372.738-84

## ANEXO I

### *Descrição do Imóvel*

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Matrícula:</b>                | Matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica/BA.                           |
| <b>Endereço:</b>                 | BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, Itaparica/BA, CEP 44.460-000.  |
| <b>Proprietária:</b>             | Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.   |
| <b>Memorial de Incorporação:</b> | 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 dos Recebíveis*

| <b>Nome</b>                        | <b>Unidade</b> | <b>Contrato</b> | <b>CPF</b>     | <b>Data da Venda</b> | <b>Valor da Venda</b> | <b>Valores Recebidos</b> | <b>Saldo devedor</b> | <b>Saldo devedor atualizado</b> |
|------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------|
| RITA MARIA DINIZ DOS SANTOS        | CS 24 - B      | 37              | 091.047.715-91 | 02/03/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 7.688,40             | R\$ 125.056,60       | R\$ 255.782,78                  |
| MARIELIO DA SILVA                  | CS 14 - B      | 73              | 280.385.068-04 | 18/03/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 20.156,26            | R\$ 112.588,74       | R\$ 230.281,82                  |
| LIZAH PINHEIRO BRITO DA SILVA      | CS 16- A       | 94              | 012.553.117-62 | 26/03/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 20.219,53            | R\$ 112.525,47       | R\$ 230.152,41                  |
| EDVAL SERBETO DE BRITO FILHO       | CS 18 - B      | 117             | 395.921.465-00 | 01/04/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 27.281,11            | R\$ 105.463,89       | R\$ 214.412,88                  |
| JOSÉ CARLOS DO NASCIMENTO MONTEIRO | CS 19 - A      | 84              | 229.595.725-72 | 24/03/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 29.388,45            | R\$ 103.356,55       | R\$ 211.398,89                  |
| GEORGINA MARIA RODRIGUES LEMOS     | CS 29 - A      | 65              | 098.886.675-72 | 03/03/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 33.863,17            | R\$ 98.881,83        | R\$ 202.246,58                  |
| EUGENIA MAIA SANTA RITTA           | CS 28 - B      | 55              | 538.347.475-72 | 09/03/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 35.853,00            | R\$ 96.892,00        | R\$ 198.176,71                  |
| ELIENE MOREIRA DE SANTANA          | CS 13- B       | 82              | 748.602.165-04 | 24/03/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 43.290,89            | R\$ 89.454,11        | R\$ 182.963,72                  |
| JOÃO OLIVEIRA DE JESUS             | CS 22 - A      | 72              | 247.758.787-00 | 17/03/2013           | R\$ 132.745,00        | R\$ 82.553,70            | R\$ 50.191,30        | R\$ 102.658,08                  |

|  |           |    |                |            |                   |                   |                  |               |
|--|-----------|----|----------------|------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| PAULO BAHIA MARTINS                    | CS 35 - B | 99 | 530.372.607-00 | 01/02/2013 | R\$<br>131.355,00 | R\$<br>100.722,09 | R\$<br>30.632,91 | R\$ 63.059,44 |
| Roberta Maria Muniz<br>Gaudenzi Alfano | CS 36 - B | 15 | 812.617.055-72 | 28/01/2013 | R\$<br>132.960,08 | R\$<br>100.722,09 | R\$<br>32.237,99 | R\$ 66.469,94 |

## ANEXO II

### MODELO DE ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

#### ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS Nº [●]

##### I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular:

**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, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

##### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

**a)** as Partes celebraram, em 07 de fevereiro de 2024, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" ou "Contrato de Cessão Fiduciária"), que estabelece os termos e condições da cessão fiduciária dos Recebíveis (conforme definidos abaixo), pela Fiduciante à Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis);

**b)** em cumprimento ao previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, as Partes resolvem celebrar o presente instrumento com a finalidade de formalizar a constituição da cessão fiduciária sobre novos Recebíveis, de titularidade da Fiduciante, cuja descrição dos novos Recebíveis ora cedidos fiduciariamente resultou na lista constante do Anexo A ao presente instrumento.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças Nº [●]*" ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

- 1.** A Fiduciante neste ato ratifica os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.
- 2.** Por este Aditamento, a Fiduciante cede fiduciariamente e transfere a titularidade fiduciária

à Fiduciária, da totalidade dos Recebíveis identificados no **Anexo A** a este Aditamento, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a presente cessão.

**3.** Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do presente instrumento, a cessão dos Recebíveis ora cedidos fiduciariamente compreendeu e compreenderá a totalidade dos Recebíveis de titularidade da Fiduciante, incluindo todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis.

**4.** Todos os direitos e obrigações das Partes relacionados os Recebíveis ora cedidos fiduciariamente, conforme estabelecidos e regulados no Contrato de Cessão Fiduciária, aplicam-se integralmente a cessão fiduciária objeto deste instrumento.

**5.** Observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, todos os Recebíveis ora cedidos fiduciariamente foram, para todas as finalidades, incorporados à definição de "Recebíveis" prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

**6.** A Fiduciante reafirma e garante, na presente data, que as declarações e garantias prestadas no Contrato de Cessão Fiduciária permanecem verdadeiras e válidas.

**7.** As Partes reafirmam e garantem, de uma Parte a outra, na presente data, que as declarações e garantias previstas no Contrato de Cessão Fiduciária permanecem válidas.

**8.** O presente instrumento é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

**9.** O presente Aditamento será regido e interpretado pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**10.** O presente instrumento deverá ser protocolado para averbação e registro, pela Fiduciante, nos termos Contrato de Cessão Fiduciária.

**11.** 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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 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 da 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 (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

**11.1.** Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

**12.** Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**13.** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 1 (uma) via digital na presença de 02 (duas) testemunhas.

[DATA]

[ASSINATURAS]

## **ANEXO A**

### **DESCRIÇÃO DOS RECEBÍVEIS**

[•]

## ANEXO III

### NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

[Local e Data]

[•] (“Adquirente”)

**Ref.: Cessão Fiduciária dos Recebíveis Oriundos do [Contrato de Venda e Compra]**

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao “[Contrato de Venda e Compra]”, celebrado, de um lado, pela **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 (“Empreendedora”), e, de outro lado, pelo(a) Adquirente, datado de [•] de [•] de [•] (“Contrato de Venda e Compra”), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [=], integrante do empreendimento denominado “Residencial Viver Bem Itaparica” objeto da matrícula nº [•] do Cartório de Registro de Imóveis de [•] (“Imóvel”), para o(a) Adquirente.

2. Informamos que em 07 de fevereiro de 2024, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **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 (“Securitizadora”), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Empreendedora, previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo(a) Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do(a) Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o(a) Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada:

**Banco: Itaú (Cód. 341)**

**Agência: 3100**

**Conta: 98518-7**

**Titular da Conta: Canal Companhia de Securitização**

**CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19**

[ASSINATURAS]