



3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: 3rtd@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.123.688 de 21/03/2024

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **35 (trinta e cinco) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 21/03/2024, protocolado sob nº 9.159.861, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.123.688** no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CONTRATO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

NATHALIA MACHADO LOUREIRO:(Padrão: ICP-Brasil)
SERGIO RODRIGUEZ:76756785834(Padrão: ICP-Brasil)
MARCIO MORELLI:32223770819(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 21 de março de 2024

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

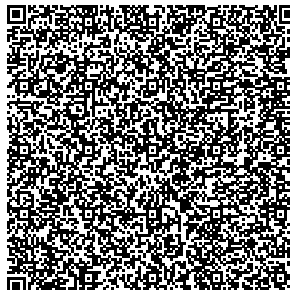
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00220908793622513



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1131834TIDA000044489BF24G

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

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

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

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

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

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Afiliadas”	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada(s) e sociedade(s) sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“AFP”	A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições, nos termos do Lastro e deste instrumento.
“Agente Fiduciário”	O agente fiduciário dos CRI, conforme identificado no Lastro.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Demanda”	A existência e/ou apresentação de qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, decisão, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante ou por qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, seja por parte da Devedora, de Garantidor(es) e/ou de qualquer terceiro, que afete ou possa afetar, direta ou indiretamente, as obrigações, os bens e/ou os direitos estipulados neste instrumento.
“Despesas do Leilão”	Todos os valores despendidos pela Fiduciária, devidamente comprovados, por conta da execução da AFP e/ou por conta de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial de recuperação de valores eventualmente devidos, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado, despesas processuais e despesas, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão extrajudicial, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro.
“Devedora”	A Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42.
“Dia(s) Útil(eis)”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) sócio(s) ou acionista(s), conforme o caso.

Protocolo nº 9.159.861 de 21/03/2024 às 08:55:21h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.123.688** em **21/03/2024** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

“Documentos da Operação”	São os documentos celebrados (ou que serão celebrados) para a formalização da Operação, os quais incluem o Lastro, o(s) instrumento(s) de constituição da(s) Garantias(s), o instrumento de emissão de cédula(s) de crédito imobiliário, o Termo de Securitização, os boletins de subscrição das Notas e dos CRI, e os atos societários necessários para aprovação de todos os termos da Operação. Os Documentos da Operação estão devidamente descritos no Lastro e todos são identificados com o Código da Operação.
“Encargos Moratórios”	Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária (conforme definidas no Lastro), ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora e/ou Garantidores de qualquer quantia devida, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitentes ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, comunicação, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
“Fiduciante(s)” ou “Garantidor(es) AFP”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Visconde ; e (ii) Marcio .
“Fiduciária” ou “Securitizadora”	A Canal.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo a presente Garantia. As Garantias estão devidamente identificadas no Lastro.
“Garantidor(es)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo a(s) Fiduciante(s). O(s) Garantidor(es) está(ão) devidamente identificado(s) no Lastro.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“Lastro”	O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Lei 4.728”	A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Livro de Registro de Ações”	O livro de registro de ações da Opportunity.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Notas”	As notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Lastro.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

	Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para o gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A)** A Devedora assumiu as obrigações estipuladas no Lastro devidas em favor da Securitizadora, no contexto da Operação; e

(B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, incluindo a presente Garantia;

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições.

SEÇÃO

CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO

OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 1.362 do Código Civil e demais disposições aplicáveis.

1.1.1. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária das Participações para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária passa a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel das Participações, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. A constituição da propriedade fiduciária sobre as Participações, opera-se, entre as Partes, com a celebração deste instrumento e, perante terceiros, com (i) o registro deste instrumento perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s), bem como (ii) a anotação da presente Garantia no Livro de Registro de Ações da Opportunity, mediante a respectiva inscrição, nos termos exigidos por este instrumento.

1.1.3. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores oriundos das Participações e/ou das Distribuições eventualmente depositados na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando, no entanto, o quanto disposto no presente instrumento e no Lastro a esse respeito.

1.1.4. Todo e qualquer valor oriundo das Participações e/ou das Distribuições que esteja, a qualquer tempo, depositado na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

1.1.5. As Participações correspondem nesta data, e sempre deverão corresponder, ao percentual do capital social da(s) Sociedade(s) indicado na definição de “Participações”, independentemente da quantidade em que venham a ser emitidas ou do valor que venham a atingir, na data ou após a assinatura deste instrumento.

1.1.6. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam que, na hipótese de emissão de novas ações pela Opportunity, e/ou na hipótese de transferência de quotas ou ações, conforme aplicável, existentes para terceiros, o presente instrumento deverá ser aditado para fazer constar que as respectivas novas quotas ou ações e/ou a(s) nova(s) Fiduciante(s) passa(m) a integrar a presente Garantia.

1.1.7. A(s) Fiduciante(s) reconhece(m) que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário não são e nem serão responsáveis, em nenhuma hipótese, pela integralização de quaisquer Participações, de novas Participações, de quotas ou ações e/ou de novas quotas ou ações, conforme aplicável.

1.2. Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s) Fiduciante(s) em razão da presente Garantia.

1.3. Suficiência da Garantia. Foi atribuído, pelas Partes, o valor de R\$ 28.262.585,00 (vinte e oito milhões, duzentos e sessenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais) às Participações objeto do presente instrumento, sem qualquer atualização monetária, o qual foi estipulado de comum acordo entre as Partes.

1.3.1. Para os fins da verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário, conforme previsto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM 17, o valor da garantia será aquele mencionado na “Cláusula - Suficiência da Garantia”, acima, e, sob nenhuma hipótese, as Partes terão a obrigação de considerar esse valor para quaisquer outros fins, incluindo, mas não se limitando a, excussão da presente Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis.

1.3.2. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderá, às expensas da Devedora e da(s) Fiduciante(s), contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar os bens e direitos objeto da presente Garantia, a qualquer momento, sem exigência de realização de assembleia geral de Titulares dos CRI.

1.4. Atualização. As Partes desde já concordam que o presente instrumento deverá ser aditado em razão de eventual alteração do percentual do capital social da(s) Sociedade(s) sujeito à presente Garantia.

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

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) *Valor das Obrigações Garantidas*: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na data de celebração do Lastro, observado o disposto no referido instrumento;
- (ii) *Atualização Monetária das Obrigações Garantidas*: as Obrigações Garantidas serão atualizadas monetariamente com base na variação acumulada positiva do IPCA;
- (iii) *Juros Remuneratórios das Obrigações Garantidas*: 13,00% (treze por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (iv) *Encargos Moratórios das Obrigações Garantidas*: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso;
- (v) *Periodicidade do Pagamento das Obrigações Garantidas*: conforme o cronograma constante dos anexos do Lastro;
- (vi) *Prazo das Obrigações Garantidas*: 1.276 (mil duzentos e setenta e seis) dias, a contar da data de celebração do Lastro, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos do referido instrumento;
- (vii) *Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas*: a última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos constante dos anexos do Lastro; e
- (viii) *Local de Pagamento*: exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Lastro, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CAPÍTULO

VOTO

3.1. Direito de Voto. Desde que nenhum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido, a(s) Fiduciante(s) exercerá(ão) livremente o direito de voto em relação às Participações, ficando, contudo, estabelecido que a(s) Fiduciante(s) não exercerá(ão) tal direito de voto, nem concederá(ão) qualquer consentimento, renúncia ou

- (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(s) Sociedade(s); e
- 3.4. Eventos Deliberativos. Para os fins do disposto acima, a(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a comunicar a Fiduciária a respeito da convocação de qualquer evento deliberativo da(s) Sociedade(s), tais como reuniões prévias e reuniões de sócios, que tratem das matérias ali constantes, com antecedência mínima de 22 (vinte e dois) dias corridos da data de realização do referido evento, 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.

CAPÍTULO

DISTRIBUIÇÕES

- 4.1. Distribuições. As Distribuições continuarão sendo pagas aos respectivos Garantidores AFP, exceto na hipótese de inadimplência de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Garantidores previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, momento em que as Distribuições deverão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação da Securitizadora nesse sentido, serem depositadas exclusivamente na Conta Centralizadora.

CAPÍTULO

INADIMPLEMENTO

- 5.1. Execução/Excussão. Na ocorrência de descumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da presente Garantia, nos termos deste instrumento, bem como poderá seguir exercendo todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento e todos os direitos de acordo com as leis Brasileiras, incluindo, sem limitação, os direitos previstos no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.
- 5.1.1. A Fiduciária terá, a todo o tempo, o direito de utilizar a totalidade dos valores oriundos da presente Garantia depositados na Conta Centralizadora para a liquidação das Obrigações Garantidas.
- 5.1.2. Adicionalmente, mas apenas a partir da situação descrita no *caput*, a Fiduciária poderá, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de apresentação, protesto, aviso ou comunicação de qualquer espécie à(s) Fiduciante(s) ou a qualquer outra pessoa, vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Participações, observado o

Página

000023/000035

Registro Nº

9.123.688

21/03/2024

Protocolo nº 9.159.861 de 21/03/2024 às 08:55:21h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.123.688** em **21/03/2024** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

- (ix) Não realizar a distribuição e/ou pagamento, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos ou distribuição de lucros à(s) Fiduciante(s) em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação; e
- (x) Não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar os bens e direitos da(s) Sociedade(s) (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer Ônus, gravame ou direito real de garantia.

CAPÍTULO

DECLARAÇÕES

9.1. Declarações das Partes. As Partes declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Dispôs 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;
- (vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii) Foi assessorada por assessores legais na discussão e elaboração do presente instrumento;
- (viii) É sujeito de direito sofisticado e tem experiência suficiente em contratos semelhantes a este (e outros relacionados) para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste

9.2. Declarações da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s). A(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
- (ii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se e quando existentes), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (iv) Além das autorizações societárias que foram celebradas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento, exceto se especificamente previsto neste instrumento e/ou no Lastro, conforme aplicável;
- (v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam parte, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;
- (vi) Não há qualquer Demanda que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, os bens ou os direitos estipulados neste instrumento; e
- (vii) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.

9.3. Declarações da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, a(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s), declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

10.3. Tributos das Despesas. As despesas pagas diretamente pela Devedora e/ou pela(s) Fiduciante(s), ou, ainda, por estas reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data do respectivo pagamento.

CAPÍTULO
CESSÃO

11.1. 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 14.430.

CAPÍTULO
TÉRMINO

- 12.1. Extinção. A AFP sobre as Participações será liberada pela Securitizadora após a comprovação, pela Devedora e pelos Fiduciantes, do registro da AFI sobre Imóvel Garantia de propriedade da Opportunity em favor da Securitizadora, bem como comprovação da finalização do processo de georreferenciamento do referido imóvel.
- 12.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá de baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, 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.

CAPÍTULO
REGISTROS

- 13.1. Registro em RTD. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados no(s) RTD competente(s), pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s) e/ou pela Devedora, às expensas da Devedora, nos termos do Lastro.
- 13.1.1. O protocolo deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o(s) RTD competente(s) deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

13.1.2. O registro deste instrumento e de seus eventuais perante o(s) RTD competente(s) deve ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo.

13.2. Averbação. A presente Garantia deve ser averbada no Livro de Registro de Ações da Opportunity, o que será feito por meio da inscrição no referido livro para que as disposições constantes do Anexo “Averbação da Garantia” sejam incluídas e mantidas no respectivo Livro de Registro de Ações, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

13.2.1. A inscrição no Livro de Registro de Ações da Opportunity, conforme a Cláusula 13.2. acima, deve ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do presente instrumento.

13.3. Exigências. Na hipótese de o(s) RTD e/ou a Junta Comercial competente solicitarem o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo do respectivo/arquivamento acima estipulado será prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período, para que a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) e Sociedade(s) possam cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.

13.4. Comprovação. Os comprovantes dos respectivos protocolos e registros/arquivamentos acima devem ser entregues pela(s) Fiduciante(s) e/ou pela(s) Sociedade(s) à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

13.5. Obrigação de Registro. A responsabilidade pela realização dos protocolos, registros e averbações previstos neste capítulo é da Devedora e dos respectivos Garantidores, sendo que, em qualquer hipótese, todo e qualquer custo ou despesa envolvido no aqui disposto será de responsabilidade exclusiva da Devedora.

13.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora e respectivos Garantidores, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação, conforme o caso, desde que tenham dado causa a tal atraso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei (e no presente negócio jurídico) pelo inadimplemento, proceder ao protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação descumprido.

CAPÍTULO

COMUNICAÇÕES

14.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Opportunity Administração E Participações S.A.

Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

Márcio Morelli

Protocolo nº 9.159.861 de 21/03/2024 às 08:55:21h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.123.688** em **21/03/2024** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

Rua Carlos Zaim, nº 103, Itu Novo Centro,
CEP 13303-532, Itu, SP
At.: Márcio Morelli
Tel.: 11 4024-4212
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Canal Companhia de Securitização

Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição,
CEP 04.538-001, São Paulo, SP

At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro

Tel.: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

14.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pelos Correios, nos endereços acima.

14.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

14.2.2. A Devedora e os respectivos Garantidores concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidores), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

14.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer dos dados de comunicação acima deve ser informada imediatamente a todas as demais Partes.

14.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de alteração de dados de comunicação não informada.

CAPÍTULO

DISPOSIÇÕES GERAIS

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

15.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

15.2. Sucessão. O presente instrumento vincula 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.

15.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

15.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

15.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

15.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das combinações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

15.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. 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, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

15.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

15.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

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

15.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

15.13. Proteção de Dados. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação, estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação, conforme necessário.

15.14. 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 13.874, 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.

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

1.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios (incluindo RGI e RTD), Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

Protocolo nº 9.159.861 de 21/03/2024 às 08:55:21h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.123.688** em **21/03/2024** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.558,06	R\$ 3.284,93	R\$ 2.248,36	R\$ 608,32	R\$ 793,25	R\$ 554,79	R\$ 242,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.289,96

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

CAPÍTULO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

16.1. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

16.2. Foro. Fica eleito o foro Comarca de São Paulo, SP, para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 15 de março de 2024.

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

PÁGINA DE ASSINATURAS

Canal Companhia de Securitização

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

Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

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

Márcio Morelli

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

Opportunity Administração E Participações S.A.

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

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

ANEXO

AVERBAÇÃO DA GARANTIA

O texto abaixo deve ser averbado e mantido no Livro de Registro de Ações da Opportunity, nos termos exigidos no presente instrumento:

“Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças celebrado em [Data de Celebração] celebrado por [Razão Social da Fiduciante 1] e [Razão Social da Fiduciante 2], na qualidade de fiduciante(s) (“Fiduciante(s)”), a [Qualificação completa da Fiduciária] (“Fiduciária”), e a Sociedade, na qualidade de interveniente (“Contrato”), bem como de todas as demais Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação (conforme esses termos são definidos no Contrato), ações correspondentes, nesta data, a {Percentual de Participações objeto da AFP} do capital social total da Companhia (“Participações em Garantia”), sendo {Número de Participações do (Razão Social da respectiva Fiduciante)}. As Participações em Garantia englobam, sem qualquer forma de exceção, todas e quaisquer: (i) ações e/ou direitos que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às Participações em Garantia existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; (ii) frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações em Garantia, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) direitos titulados pela(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das Participações em Garantia.”