

TITULOS E DOCUMENTOS - PROTOCOLO N.º 77107

Movimento Número ...: 56

Senha Internet / Boleto : Z771107V

Protocolo **Auxiliar** : 77107

Data / Hora Protocolo : - 22/03/2024 - 09:42:26

Data Prevista para Devolução : 08/04/2024

Natureza : ALIENACAO FIDUCIARIA

Parte(s) : VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Apresentante : INSTITUTO REGISTRO TIT DOC SAO PAULO

Endereço :

Celular : () - () Telefone : - email : atendimento@reg-itu.com.br

Portador : VISCONDE

985
VB
2.160.277,00

- Declaro que informei o apresentante sobre o procedimento de envio do depósito via boleto através do email informado, fornecendo a 2ª via do presente para fins de retirada do título registrado ou para cumprimento de exigências.

- Durante o atendimento a política de privacidade sobre utilização de dados pessoais, bem como o canal de atendimento para eventuais dúvidas, sugestões, elogios ou reclamações à respeito ficaram a disposição do interessado.

Responsável: ANA PAULA BACARO IMS

- Declaro que fui informado quanto ao depósito correspondente as custas e emolumentos totais para prática do ato, que será enviado ao e-mail fornecido no presente protocolo, através de boleto para pagamento, e que será procedida a devolução do título caso não efetuado o pagamento, nos termos das Normas de Serviço vigentes e Tabela de Custas e Emolumentos - Lei Estadual 11331/02 com as alterações da Lei Estadual nº 13290/08).

- Concedo o direito de utilização e armazenamento de meus dados pessoais e de contato, para o exercício do serviço solicitado e de acordo com a legislação vigente (Lei Federal 13.709/18). Ciente da política de privacidade deste Registro Imobiliário, a qual ficou a minha disposição de forma impressa e eletrônica.

- Estou ciente ainda que, a retirada do título se dará somente com a apresentação desta via original ou, em caso de extravio, através de procedimento interno com utilização de documento pessoal de identificação do apresentante ou seu representante legal devidamente constituído, com procuração pública ou particular com firma reconhecida.

 * **Atenção ! Para evitar fraudes em boletos, verifique no Aplicativo ou na tela do Caixa Eletrônico se o beneficiário do pagamento é Ilza Persona Fioravanti.**

Assinatura do Apresentante / Requerente

* Horário de atendimento - Das 09h às 16h.

* Informações sobre o andamento deste protocolo, acesse o site www.reg-itu.com.br OU ligue 4013-9161

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE ITU-SP

RUA MARECHAL DEODORO, Nº 570 - ITU - SÃO PAULO CEP : 13300-110 CNPJ : 50.365.014/0001-87

ILZA PERSONA FIORAVANTI. OFICIAL . CPF : 027.098.778-99

CERTIFICA, que o presente título foi protocolado sob número 77107 pelo **Oficial de Registro Títulos e Documentos** e microfilmado nesta data sob número 96381, conforme segue :

Interessado : VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Natureza do Título : ALIENACAO FIDUCIARIA

Base de Calculo..... 2.160.232,00

TABELA (5)	R\$	307,55 +
MICROFILME.....(1)	R\$	7,61 +
PAGINAS ADICIONAIS...(0)	R\$	0,00 +
VIAS EXCEDENTES.....(0)	R\$	0,00 +
CERTIDÕES.....(0)	R\$	0,00 +
DESTINATÁRIOS.....(0)		
EMOLUMENTOS.....	R\$	315,16 +
ESTADO.....	R\$	89,58 +
SEFAZ.....	R\$	61,32 +
SINOREG.....	R\$	16,59 +
TRIBUNAL.....	R\$	21,63 +
ISSQN.....	R\$	6,30 +
CONDUÇÃO.....	R\$	0,00 +
NOT. FORA COMARCA.....	R\$	0,00 +
MINISTÉRIO PÚBLICO.....	R\$	15,13 +
CUSTAS	R\$	525,71
DEPOSITO.....		525,71
COMPLEMENTO.....	R\$	0,00
TOTAL DEPOSITO	R\$	525,71
VALOR A DEVOLVER	R\$	0,00

ITU, 22/03/2024 - ESCRIVENTE  (ANA PAULA BÁCARO IMS)

Protocolo Auxiliar : 77107
Emolumentos ao Estado e I.P.E.S.P recolhidos pela guia 56.
Declaro que nesta data, recebi a 1a. via deste recibo.

ITU, ____ DE _____ DE ____ HORA : ____

NOME POR EXTENSO : _____

ENDEREÇO : _____

_____ ASS : _____



Selo : 1209984TITD000077107XX24C - Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>.



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

CELEBRADO ENTRE

VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.
MÁRCIO MORELLI
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE(S)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA

OPPORTUNITY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.
NA QUALIDADE DE SOCIEDADE E INTERVENIENTE



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, Itú Novo Centro, CEP 13.303-532, Itú, 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, Itú, 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 Atilio 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:

“Afiliações”	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.



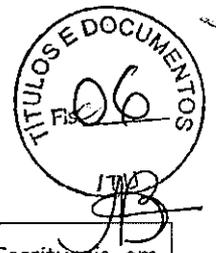
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda e Planejamento.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "65ECANAL" .
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como "Conta Centralizadora" .
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro, correspondentes à <u>obrigação da Devedora de pagar</u> a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, 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 Lastro.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) séries, da 65ª emissão da Securitizadora.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.



"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.



“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 <u>Obrigações Garantidas</u> , 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



	<p>Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(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;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>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.</p>
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(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;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(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.</p>
“Operação”	<p>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</p>

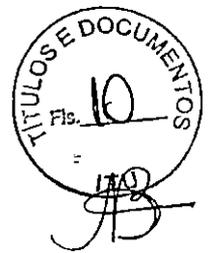


	Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	É, a qualquer tempo, 100% (cem por cento) das ações de emissão da Opportunity, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“RGI”	Cartório de Registro de Imóveis.
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
“Sociedade(s)”	A Opportunity.
“Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) Séries, da 65ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.



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;



- (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 vigente, 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

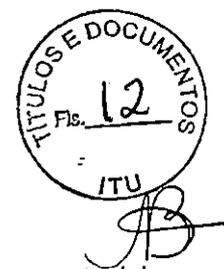
1.1. **Objeto.** Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), 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.



- 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

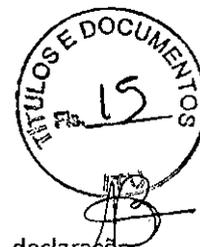
3.1. Direito de Voto. Desde que nenhum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido, a(s) Fiduciante(s) exercerá(ão) livremente o direito de voto em relação às Participações, ficando, contudo, estabelecido que a(s) Fiduciante(s) não exercerá(ão) tal direito de voto, nem concederá(ão) qualquer consentimento,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



ratificação, tampouco praticará(ão) qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente instrumento e/ou o Lastro ou que possa causar a redução relevante do valor das Participações e/ou das Distribuições, ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito da Fiduciária sobre as referidas Participações.

3.2. Direito de Voto. Em qualquer hipótese e a qualquer tempo, a(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a não exercer qualquer direito de voto relativo às Participações com relação às seguintes matérias, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária e dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, sob pena de ineficácia perante a(s) Sociedade(s):

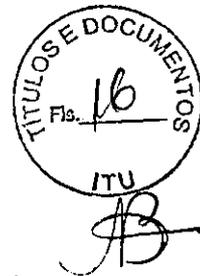
- (i) Emissão de novas ações ou quaisquer outros títulos, celebração de novas dívidas e/ou outorga de garantia fidejussória (na forma de fiança ou aval) ou real, exceto se constituídas no âmbito da Operação;
- (ii) Alteração ou modificação do objeto social da(s) Sociedade(s) e/ou alteração ou transferência do Controle, direto ou indireto, da(s) Sociedade(s);
- (iii) Alienação total ou parcial de participações societárias detidas pela(s) Sociedade(s) em outras sociedades;
- (iv) Constituição de qualquer Ônus sobre as propriedades ou os ativos da(s) Sociedade(s), inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação);
- (v) Outorga de opção de compra de Participações, outorga de bônus de subscrição, alienação, promessa de alienação, constituição de qualquer tipo de ou gravame sobre as Participações e/ou sobre as Distribuições;
- (vi) Fusão, incorporação, cisão ou outra operação societária semelhante, relacionada à(s) Sociedade(s) e/ou a qualquer de suas Afiliadas, bem como a transformação em outra espécie de sociedade;
- (vii) Implementação de qualquer ato ou celebração de qualquer documento com a finalidade de aprovar, requerer, ajuizar ou anuir à recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou liquidação da sociedade, bem como de dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da(s) Sociedade(s);
- (viii) Redução do capital social ou resgate de Participações pela(s) Sociedade(s), exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;



- (ix) Participação pela(s) Sociedade(s) em qualquer operação que faça com que as declarações prestadas neste instrumento deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pela(s) Fiduciante(s) perante a Fiduciária;
- (x) Alteração nas preferências, vantagens e condições das Participações;
- (xi) Celebração de acordo de quotistas ou qualquer outro instrumento que tenha como objeto tratar sobre quaisquer assuntos relacionados às Participações e/ou à(s) Sociedade(s); e
- (xii) Penhor ou cessão de quaisquer receitas ou outras propriedades da(s) Sociedade(s) relativas às Participações, como garantia de qualquer dívida contratada pela(s) Sociedade(s) ou a constituição de qualquer ônus ou gravame que afete os ativos da(s) Sociedade(s).

3.3. Direito de Voto (pós Descumprimento). Adicionalmente ao quanto previsto na cláusula 3.2, a partir da ocorrência (e durante a continuidade) de um descumprimento de obrigação assumida pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos Documentos da Operação, a(s) Fiduciante(s) se compromete(m) a não exercer qualquer direito de voto relativo às Participações com relação às seguintes matérias, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária e dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, sob pena de ineficácia perante a(s) Sociedade(s):

- (i) Qualquer das matérias listadas na Cláusula 3.2 acima;
- (ii) Declaração ou pagamento de dividendos, lucros, bônus, juros sobre capital próprio, prêmios e quaisquer outras distribuições de recursos pela(s) Sociedade(s);
- (iii) Aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Participações, ou outros títulos de crédito ou valores mobiliários, adiantamento de empréstimos ou de outra forma) pela(s) Sociedade(s);
- (iv) Constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios;
- (v) Constituição de qualquer Ônus sobre as propriedades ou os ativos da(s) Sociedade(s) ou de qualquer de suas subsidiárias ou Controladas, inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários;
- (vi) Qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros, se aplicável);



- (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 INADIMPLENTO

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



disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil, podendo, inclusive, 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.

5.1.3. Todas as demandas, apresentações, protestos, avisos, comunicações e notificações mencionados acima são, neste ato, expressamente renunciados pela(s) Fiduciante(s) na medida permitida por lei, observado o disposto no *caput*.

5.2. Venda de Participações. Na ocorrência do disposto na “Cláusula – Execução/Excussão”, a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá a venda das Participações, seguindo o procedimento previsto nesta Cláusula.

5.2.1. Inicialmente, a alienação das Participações será realizada por meio de leilões públicos, cuja convocação será anunciada por meio de edital único publicado por 3 (três) dias, em um dos jornais de grande circulação no local da sede da(s) Sociedade(s).

5.2.2. O primeiro leilão será realizado dentro de no máximo 15 (quinze) dias contados da data de ocorrência da declaração do vencimento antecipado do Lastro pelos Titulares dos CRI.

5.2.3. No primeiro leilão não será aceito lance em valor inferior àquele atribuído às Participações, em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada para a Securitizadora para esse fim, somadas as Despesas do Leilão.

5.2.4. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados neste instrumento deverá transmitir a propriedade das Participações ao licitante vencedor, se houver.

5.2.5. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor das Participações, conforme laudo de avaliação elaborado para esse fim, somadas as Despesas do Leilão, as Participações serão ofertadas em segundo público leilão.

5.2.6. O segundo leilão será realizado dentro de no máximo 15 (quinze) dias contados da data de realização do primeiro leilão.

5.2.7. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas.

5.2.8. Se, em um dos leilões, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas (calculado nos termos do Lastro e somado às Despesas do Leilão), a Fiduciária devolverá à(s) Fiduciante(s) a importância que sobejar o esse montante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.



5.2.9. Não sendo realizada a alienação das Participações nos leilões acima, a Fiduciária, então, poderá 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 disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.

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

5.4. Renúncia. Na medida do permitido por lei, a(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento.

5.4.1. Caso qualquer comunicação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Participações venha a ser necessária nos termos da lei, referida comunicação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente instrumento, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

5.4.2. O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula não impedirá a Fiduciária de executar, *pari passu* à excussão da presente Garantia e/ou de eventuais outras Garantias.

CAPÍTULO MANDATO

6.1. Procuração. A(s) Fiduciante(s), em caráter irrevogável e irretroatável, nomeia(m), neste ato, a Fiduciária como sua bastante procuradora, para praticar atos relacionados ao objeto deste instrumento até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, outorgando-lhe poderes para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, mas sempre dentro do limite necessário para tão somente executar e/ou aperfeiçoar este instrumento, bem como as obrigações, bens e direitos nele previstos, com poderes para:

- (i) Praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da presente Garantia, sob este instrumento, inclusive poderes para registrar este instrumento e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as Partes no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, e/ou arquivar quaisquer instrumentos perante a Junta Comercial competente, conforme aplicável, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Devedora, pela(s) Fiduciante(s) e/ou pela(s) Sociedade(s);

- (ii) Verificado o descumprimento de Obrigações Garantidas, alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre as Participações e as Distribuições, bem como os respectivos valores relacionados à Participações e/ou às Distribuições existentes na Conta Centralizadora (no todo ou em parte);
- (iii) Praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional) para possibilitar o recebimento de valores relacionados às Participações e às Distribuições, ou, verificado o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a alienação do direito a tais valores a terceiros; e
- (iv) Receber os valores referentes às Participações e às Distribuições para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como para qualquer outra destinação prevista neste instrumento e no Lastro.

6.1.1. O mandato ora outorgado é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo das Obrigações Garantidas previsto na Cláusula 2.1. até que estas estejam integralmente quitadas.

6.1.2. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos deste Capítulo para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Fiduciária, se torne titular da presente Garantia.

6.1.3. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste instrumento deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, e será irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

6.1.4. A Devedora, a(s) Sociedade(s) e a(s) Fiduciante(s) ratificam, desde já, tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, realizar em virtude do disposto no presente instrumento, sempre e quando realizado de acordo com as regras estabelecidas nos Documentos da Operação.

6.1.5. Sem prejuízo do disposto acima, a(s) Fiduciante(s) deverá(ão), caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega Fiduciária ou ao comprador ou compradores, de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação.

6.1.6. A(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) concordam, se assim solicitado, em assinar uma procuração apartada, com os poderes acima, bem como entregar à Fiduciária e a qualquer sucessor seu, essa procuração assinada para assegurar que tenham poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento.



6.1.7. A(s) Sociedade(s) e a(s) Fiduciante(s) se obrigam a manter o mandato acima, bem como procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias contados do envio de eventual comunicação enviada pela Securitizadora nesse sentido.

CAPÍTULO PLURALIDADE DE GARANTIAS

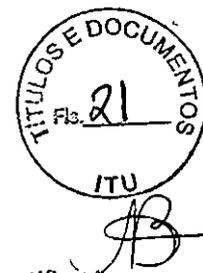
7.1. Ordem de Excussão/Execução de Garantias. Tendo em vista que a Operação conta com mais de uma Garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas Garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado 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.

7.2. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independe da anuência dessa.

CAPÍTULO OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

8.1. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s). Além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) devem, de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter todas as autorizações necessárias à constituição, à perfeita formalização e ao cumprimento das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (ii) Manter, assegurar, preservar e defender todos os bens e direitos constituídos nos termos deste instrumento, inclusive contra quaisquer ações, medidas ou reivindicações de quaisquer terceiros;
- (iii) De tempos em tempos e às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente necessários para o aperfeiçoamento, manutenção, proteção, legalidade, validade, exequibilidade, suficiência e força probatória das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;



- (iv) Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos (inclusive eventuais notificações, comunicações, registros ou averbações) necessários à constituição, à manutenção e ao exercício das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (v) Assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e em boa-fé, solicitar por escrito, para proteger as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, bem como para garantir seu cumprimento, legalidade, validade, suficiência e exequibilidade;
- (vi) Dar ciência, por escrito, aos seus Representantes (conforme aplicável) a respeito dos termos e condições deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir tais termos e condições;
- (vii) Não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto, instituir fideicomisso, constituir Ônus ou, por qualquer maneira, negociar as obrigações aqui assumidas e/ou os bens e direitos objeto do presente instrumento (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, com qualquer terceiro, incluindo pessoa (física ou jurídica) do mesmo grupo econômico;
- (viii) Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento possa anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (ix) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, tais como, mas não se limitando a aqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e/ou consumeristas;
- (x) Enviar à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e documentos razoáveis necessários à exercício, execução, excussão e/ou ao acompanhamento das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (xi) Comunicar a Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, a respeito de qualquer evento, fato ou circunstância que afeté ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, que vier a ser de seu conhecimento, incluindo, sem limitação, qualquer Demanda;



- (xii) Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer Demanda, mantendo a Securitizadora informada, por meio de relatórios regulares, que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas na defesa; e
- (xiii) Nos casos em que uma Demanda seja proposta diretamente em nome da Securitizadora, requerer a substituição processual da Securitizadora nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pela respectiva autoridade, a Devedora e a(s) Fiduciante(s) será(ão) responsável(is) por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere a honorários do escritório de advocacia escolhido pela Securitizadora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.2. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) devem, de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter a titularidade sobre as Participações;
- (ii) Manter a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre as Participações;
- (iii) Manter o presente instrumento e eventuais aditamentos registrado(s) no(s) Cartório(s) de Títulos e Documentos competente(s);
- (iv) Manter a averbação da presente Garantia no Livro de Registro de Ações da Opportunity, conforme modelo disposto no Anexo "Averbação da Garantia";
- (v) Não modificar o objeto social, aprovar reorganização societária e/ou realizar qualquer alteração ou transferência do Controle, direto ou indireto, da(s) Sociedade(s), sem prévia aprovação da Fiduciária;
- (vi) Informar e enviar, para ciência da Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, as atas das reuniões de sócios e eventuais alterações no Contrato Social;
- (vii) Não constituir e tampouco permitir que a(s) Sociedade(s) constituam dívida (exceto por aquilo exigido no âmbito da Operação);
- (viii) Não constituir e tampouco permitir que a(s) Sociedade(s) constituam garantias ou Ônus (exceto por aquilo exigido no âmbito da Operação);



- (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

instrumento;

- (ix) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (x) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (xi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e
 - (c) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, de que seja parte (ou de suas respectivas controladora(s), controlada(s) e/ou afiliadas sejam parte) ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (xii) Não depende economicamente de qualquer das Partes;
- (xiii) Não se encontra (e seus Representantes que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xiv) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, razoabilidade, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;
- (xvi) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e
- (xvii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado de forma isolada.



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 irretroatável 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:



- (i) É a única e legítima titular, de pleno direito, das Participações;
- (ii) As Participações estão totalmente integralizadas, livres e desembaraçadas de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possa(m), ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a presente Garantia;
- (iii) Não foi celebrado entre a(s) Fiduciante(s) qualquer acordo parassocial que regule as relações societárias e administrativas da(s) Sociedade(s); e
- (iv) Não há, com relação às Participações, quaisquer bônus de subscrição, opções, reservas ou outros acordos contratuais referentes à compra das Participações ou de quaisquer outras Participações do capital social, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Participações que restrinjam a transferência das referidas Participações.

9.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Parte a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que todas as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

9.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e durante a vigência da Operação.

CAPÍTULO DESPESAS

10.1. Despesas. Observado o disposto no Lastro, a Devedora e a(s) Fiduciante(s) responde(m) exclusivamente por todas as despesas decorrentes das e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, inclusive aquelas relativas a cartórios, Juntas Comerciais, Receita Federal e a eventuais verificações e/ou auditorias previstas nos Documentos da Operação (se aplicável), bem como aquelas relacionadas a débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e a qualquer tributo devido.

10.2. Reembolso de Despesas. A Devedora e a(s) Fiduciante(s) devem reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes das e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, eventualmente adiantada pela Securitizadora, observadas as regras, prazos e procedimentos estabelecidos no Lastro para tanto.



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



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**



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 cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

15.5. Nulidade, Invalidez 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 emendar 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.



15.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (i) Reforço de Garantias (se aplicável);
- (ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (viii) Atender exigências apresentadas por Cartórios (incluindo RGI e RTD), Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (ii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

15.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento, se existentes, são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

15.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.



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.

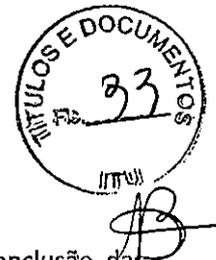
15.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

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.



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 anexos(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

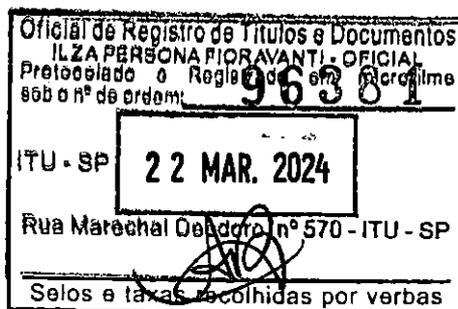
Márcio Morelli

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



Ana Paula Báculo Ims
Escrivente



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."

Assinado digitalmente por
MARCIO MORELLI
Data 18/03/2024 17:19:22 -
03:00
CPF: 32223770819

Assinado digitalmente por
SERGIO RODRIGUEZ
Data 18/03/2024 17:20:05 -
03:00
CPF: 76756785834

Assinado digitalmente por
NATHALIA MACHADO
LOUREIRO
Data 18/03/2024 18:59:29 -03:00
CPF: 10499346793



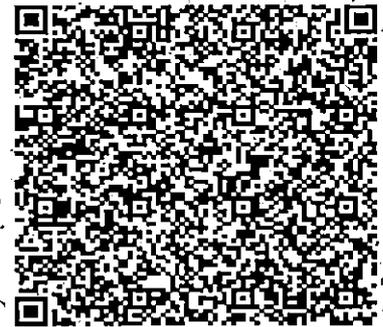
OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

ILZA PERSONA FIORAVANTI - OFICIAL

Interessado : VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Natureza do Título : ALIENACAO FIDUCIARIA

TABELA (5)	R\$	307,55 +
MICROFILME.....(1)	R\$	7,61 +
PAGINAS ADICIONAIS...(0)	R\$	0,00 +
VIAS EXCÉDENTES.....(0)	R\$	0,00 +
CERTIDÕES.....(0)	R\$	0,00 +
DESTINATÁRIOS.....(0)		
EMOLUMENTOS.....	R\$	315,16 +
ESTADO.....	R\$	89,58 +
SEFAZ.....	R\$	61,32 +
SINOREG.....	R\$	16,59 +
TRIBUNAL.....	R\$	21,63 +
ISSQN.....	R\$	6,30 +
CONDUÇÃO.....	R\$	0,00 +
NOT. FORA COMARCA.....	R\$	-0,00 +
MINISTÉRIO PÚBLICO.....	R\$	15,13 +
CUSTAS.....	R\$	525,71



Selo : 1209984TITD000077107XX24C - Para
conferir a procedência deste documento efetue a leitura
do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>.

CERTIDÃO DE REGISTRO

CERTIFICA, que o presente título, composto de 35 folhas foi protocolado sob número 77107 pelo **Oficial de Registro Títulos e Documentos**, registrado e microfilmado nesta data sob número 96381.

ITU, 22/03/2024
ESCREVENTE

(ANA PAULA BÂCARO IMS)



CERTIDÃO SIMPLIFICADA



CERTIFICAMOS QUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO CONSTAM DOS DOCUMENTOS ARQUIVADOS NESTA JUNTA COMERCIAL E SÃO VIGENTES NA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

SE HOUVER ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, ESTA CERTIDÃO PERDERÁ SUA VALIDADE.

A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO E A EXISTÊNCIA DE ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, SE HOUVER, PODERÃO SER CONSULTADAS NO SITE WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DO DOCUMENTO.

EMPRESA					
NIRE	REGISTRO	DATA DA CONSTITUIÇÃO	VIGÊNCIA DAS ATIVIDADES	PRAZO DE DURAÇÃO	
35300576535		09/09/2021	16/08/2021	PRAZO INDETERMINADO	
NOME COMERCIAL					TIPO JURÍDICO
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO					SOCIEDADE POR AÇÕES
C.N.P.J.	ENDEREÇO	NÚMERO		COMPLEMENTO	
41.811.375/0001-19	RUA PROFESSOR ATILIO INNOCENTI	474		CJS 1009/1010	
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	MOEDA	VALOR CAPITAL
VILA NOVA CONCEICAO	SAO PAULO	SP	04538-001	R\$	150.000,00

OBJETO SOCIAL
SECURITIZACÃO DE CRÉDITOS SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO OUTRAS ATIVIDADES AUXILIARES DOS SERVIÇOS FINANCEIROS NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE ATIVIDADES DE CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL EXCETO CONSULTORIA TÉCNICA ESPECÍFICA

DIRETOR COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/01/2025					
NOME					
AMANDA REGINA MARTINS					
ENDEREÇO					
RUA PROFESSOR ATILIO INNOCENTI					
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG	
VILA NOVA CONCEICAO	SAO PAULO	SP	04538-001	368530474	
CPF	CARGO				QUANTIDADE COTAS
430.987.638-25	DIRETOR COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/01/2025				

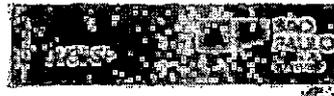
CONSELHEIRO ADMINISTRATIVO					
NOME					
GABRIELA PAULINO DOS REIS					
ENDEREÇO			NÚMERO	COMPLEMENTO	
RUA PROFESSOR ATILIO INNOCENTI			474	CJ. 1009/1010	
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG	
VILA NOVA CONCEICAO	SAO PAULO	SP	04538-001	44877066	
CPF	CARGO				QUANTIDADE COTAS
365.680.888-03	CONSELHEIRO ADMINISTRATIVO				

CONSELHEIRO ADMINISTRATIVO COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/01/2025		
NOME		
MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA		
ENDEREÇO		COMPLEMENTO

AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK		1600	CJ. 142	
BAIRRO VILA NOVA CONCEICAO	MUNICÍPIO SAO PAULO	UF SP	CEP 04543-000	RG 55908447X
CPF 040.733.748-26	CARGO CONSELHEIRO ADMINISTRATIVO, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 30/04/2023			QUANTIDADE COTAS

DIRETOR PRESIDENTE, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/01/2025				
NOME NATHALIA MACHADO LOUREIRO				
ENDEREÇO RUA PROFESSOR ATILIO INNOCENTI			COMPLEMENTO CJ 1009/1010	
BAIRRO VILA NOVA CONCEICAO	MUNICÍPIO SAO PAULO	UF SP	CEP 04538-001	RG 169315
CPF 104.993.467-93	CARGO DIRETOR PRESIDENTE, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/01/2025			QUANTIDADE COTAS

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO	
DATA 07/03/2024	NÚMERO 1.053.919/24-4
ARQUIVAMENTO DE A/R DI DATADA DE: 16/02/2024. APROVAÇÃO DAS 2 SERIES DA EMISSÃO DA COMPANHIA	
FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 3530087653 DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 20/03/2024	


 Documento simplificado. Documento gerado por MARIA CRISTINA PEREIRA, Secretária Geral da Jucesp. A Junta Comercial do Estado de São Paulo garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesp.net.br sob o número de identificação 233956277. Curitiba - Parana, 20 de março de 2024 às 17:49:21.

Atenção: O conteúdo do documento é de inteira responsabilidade do(s) signatário(s).

VALIDAR

Serviço de validação de assinaturas eletrônicas

assin. 5235e1e491e4954e5403019a0e710c30105a07c330059707150c1000170310e1

Data da validação: 20/03/2024 17:51:47 BRT

Informações da Assinatura:

Assinado por: MARCIO MORELLI
CPF: ***237.708-71
Nº de série de certificado emitente: 6087497830858369000
Data da assinatura: 18/03/2024 17:19:22 BRT

Assinatura aprovada.

Informações do Carimbo de tempo:

Nome: IdAaSignatureTimeStampToken
Referência do carimbo de tempo: 18/03/2024 17:19:28 BRT



Informações da Assinatura:

Assinado por: SERGIO RODRIGUEZ
CPF: ***587.858-71
Nº de série de certificado emitente: 880416511181731724488563
Data da assinatura: 18/03/2024 17:20:05 BRT

Assinatura aprovada.

Informações do Carimbo de tempo:

Nome: IdAaSignatureTimeStampToken
Referência do carimbo de tempo: 18/03/2024 17:20:11 BRT



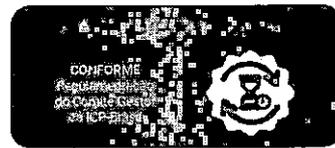
Informações da Assinatura:

Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: ***993.467-71
Nº de série de certificado emitente: 45796356568069712432134607802699393266
Data da assinatura: 18/03/2024 18:59:29 BRT

Assinatura aprovada.

Informações do Carimbo de tempo:

Nome: IdAaSignatureTimeStampToken
Referência do carimbo de tempo: 18/03/2024 18:59:38 BRT



CERTIDÃO SIMPLIFICADA

CERTIFICAMOS QUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO CONSTAM DOS DOCUMENTOS ARQUIVADOS NESTA JUNTA COMERCIAL E SÃO VIGENTES NA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

SE HOUVER ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, ESTA CERTIDÃO PERDERÁ SUA VALIDADE.

A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO E A EXISTÊNCIA DE ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, SE HOUVER, PODERÃO SER CONSULTADAS NO SITE WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DO DOCUMENTO.

EMPRESA							
NIRE	REGISTRO	DATA DA CONSTITUIÇÃO	INÍCIO DAS ATIVIDADES	PRAZO DE DURAÇÃO			
35300186834		10/08/2001	20/06/2001				
NOME COMERCIAL						TIPO JURÍDICO	
OPPORTUNITY ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES S/A						SOCIEDADE POR AÇÕES	
C.N.P.J.	ENDEREÇO			NÚMERO	COMPLEMENTO		
04.871.115/0001-02	AVENIDA JOAO CARLOS DA SILVA BORGES			259			
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	MOEDA	VALOR CAPITAL		
SANTO AMARO	SAO PAULO	SP	04726-000	R\$	2.160.232,00		

OBJETO SOCIAL
HOLDINGS DE INSTITUIÇÕES NÃO-FINANCEIRAS

DIRETOR PRESIDENTE, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/08/2026							
NOME							
MARCIO MORELLI							
ENDEREÇO			NÚMERO	COMPLEMENTO			
RUA SAO BENEDITO			259	AP 03			
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG			
SANTO AMARO	SAO PAULO	SP	04735-000	295607713			
CPF	CARGO					QUANTIDADE COTAS	
322.237.708-19	DIRETOR PRESIDENTE, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/08/2026						

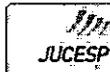
DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/08/2026							
NOME							
SERGIO RODRIGUES							
ENDEREÇO			NÚMERO	COMPLEMENTO			
RUA LOURENCO SAPORITO			354				
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG			
JARDIM ANA MARIA	SAO PAULO	SP	05757-200	65794916			
CPF	CARGO					QUANTIDADE COTAS	
767.567.858-34	DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 20/08/2026						

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO		
DATA	NÚMERO	
20/12/2023	1.247.817/23-4	
ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 22/11/2023. APROVAR A ANUENCIA DA COMPANHIA A REALIZACAO DA OPERACAO PELA RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO, APROVAR A CONSTITUICAO PELA COMPANHIA, EM FAVOR DA SECURITIZADORA, DA ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL, BEM COMO DAS GARANTIAS ADICIONAIS, APROVAR A ANUENCIA DA SOCIEDADE A		

ALIENACAO FIDUCIARIA DE PARTICIPACOES, AUTORIZAR A DIRETORIA DA COMPANHIA A CELEBRAR OS DOCUMENTOS DA OPERACAO PERTINENTES E RATIFICAR TODOS OS ATOS PRATICADOS PELA DIRETORIA DA COMPANHIA.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300186834
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 21/03/2024

AB



documento
assinado
digitalmente

Certidão Simplificada: Documento certificado por MARIA CRISTINA FREI, Secretária Geral da Jucesp. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 234049264, quinta-feira, 21 de março de 2024 às 14:56:42.

