

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM QUATRO SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Devedora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora"); e

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.607.890/0001-83, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiadora").

(A Devedora, a Securitizadora e a Fiadora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) a Devedora é a legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000, objeto da matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, sobre o qual está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Residencial Viver Bem Itaparica" ("Empreendimento Alvo" ou "Imóvel");

b) em 07 de fevereiro de 2024, a Devedora emitiu, em favor da Securitizadora, notas comerciais, na forma da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, através do "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*" ("Notas Comerciais" e "Instrumento de Emissão", respectivamente) cuja destinação de recursos será para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido pela

Devedora, representando a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Instrumento de Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das notas comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Instrumento de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários" e "Notas Comerciais", respectivamente);

c) em 07 de fevereiro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

d) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, autorizada a atuar na distribuição de títulos de securitização de sua própria emissão, sem a contratação de instituição intermediária até o valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60;

e) como premissa para a emissão e subscrição das Notas Comerciais, ficou estabelecido que os referidos Créditos Imobiliários seriam vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 84ª (octogésima quarta) emissão, em 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("CRI"), de forma que a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário*", celebrado, em 07 de fevereiro de 2024, entre a Securitizadora e o **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

f) os CRI foram objeto de oferta pública com registro automático, nos termos do artigo 27, inciso I da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta com Registro Automático"), tendo em vista que foram destinados a investidores profissionais, conforme

definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

g) os seguintes documentos fazem parte integrante da operação estruturada: **(i)** o Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias (conforme definido no Instrumento de Emissão); **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Instrumento de Emissão); e **(viii)** os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação");

h) as Partes foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliar e discutir todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé, e declaram, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação que porventura pudessem influenciar na formação das vontades ora declaradas;

i) Em 15/01/2025 foi realizada a Assembleia Especial de Investidores, por meio da qual foi aprovada a alteração objeto do presente instrumento, que consta no Anexo III das Notas Comerciais, que passará a vigorar o Novo Cronograma de Pagamentos da Amortização e da Remuneração dos CRI.

RESOLVEM as Partes, firmar o presente "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, Para Colocação Privada, da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*" ("Segundo Aditamento"), conforme os termos e condições a seguir descritos:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Segundo Aditamento, exceto quando de outra forma prevista neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Instrumento de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. As Partes desejam aditar, por meio do presente instrumento, a curva do Novo Cronograma de Pagamento da Amortização e da Remuneração, conforme estabelecido no Anexo III da Nota Comercial, que deverá passar a observar as novas condições indicadas abaixo:

ANEXO NC				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
11	16/01/2025	Sim	Não	0,0000%
12	18/02/2025	Sim	Não	0,0000%
13	18/03/2025	Sim	Não	0,0000%
14	16/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	16/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	18/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	16/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	18/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	17/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	16/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	18/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	17/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	16/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	20/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	18/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	16/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	18/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	17/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	16/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	18/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	16/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	16/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	18/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	16/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	18/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	17/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	17/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	16/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	18/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	16/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	16/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	18/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	16/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	18/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	18/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	16/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	18/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
49	16/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	19/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	17/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	19/06/2028	Sim	Sim	0,5000%

53	18/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	16/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	18/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	18/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
57	17/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	18/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	17/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
60	09/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

2.2. Ratificação: Por fim, as Partes resolvem ratificar as demais disposições do Instrumento de Emissão que não foram expressamente alteradas por meio do presente Segundo Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. Registro: O presente Segundo Aditamento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Renúncia: As alterações feitas no Instrumento de Emissão por meio deste Segundo Aditamento não implicam em renúncia, modificação, alteração, novação ou a qualquer outro título, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos Instrumento de Emissão que não foram expressamente alteradas por este Segundo Aditamento.

4.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores. Permanecem inalteradas as demais disposições do Instrumento de Emissão, anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.3. Divisibilidade: As Partes reconhecem e declaram que o presente Segundo Aditamento integrará o Instrumento de Emissão, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Segundo Aditamento e o Instrumento de Emissão como um único documento, indivisível e autônomo em sua totalidade.

4.4. Prevalência de Disposições: Caso qualquer das disposições deste Segundo Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

CLÁUSULA QUINTA – LEGISLAÇÃO E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica mantida a competência do foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, previsto na Cláusula Vigésima Segunda do Instrumento de Emissão para a resolução de todo e qualquer conflito decorrente deste Segundo Aditamento.

CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL

6.1. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, serão assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, 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.

6.2. Data de Assinatura: Será considerado como “data de assinatura” a data abaixo indicada, não obstante a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Segundo Aditamento de forma digital, em 1 (uma) única via, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo/SP, 05 de fevereiro de 2025.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável.)

(Página de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, Para Colocação Privada, da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.".)

ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Devedora

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF/MF: 771.446.787-87

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiadora

Nome: Marcos Newlands Freire

CPF: 771.446.787-87

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Guilherme Marcuci Machado

CPF: 373.237.308.80

2. _____

Nome: Gabriela Alonso

CPF: 369.610.888.46

CRI Itaparica (84) - Segundo Aditamento do Instrumento de Emissão v.final.docx

Documento número #540a2a0c-3568-44e7-8699-4a961f8947ef

Hash do documento original (SHA256): 363abfd55bec15fa60bd10a9185d3cd234dca7fb009bf5cb6db00dad9f2f0756

Hash do PAdES (SHA256): a822ca2c848665e95976d66869fc7dbedda9143fd14e20d624cb7e3cf7c44e13

Assinaturas

✓ **Nathalia Machado Loureiro**

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 05 fev 2025 às 14:27:30

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 mai 2027

✓ **Gabriela Alonso Miquelino Ferreira**

CPF: 369.610.488-46

Assinou como testemunha em 05 fev 2025 às 14:28:12

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 jul 2025

✓ **Guilherme Marcuci Machado**

CPF: 373.237.308-80

Assinou como testemunha em 05 fev 2025 às 14:28:35

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 jul 2025

✓ **Marcos Newlands Freire**

CPF: 771.446.787-87

Assinou em 07 fev 2025 às 15:29:07

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 ago 2025

Log

05 fev 2025, 14:17:33

Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 540a2a0c-3568-44e7-8699-4a961f8947ef. Data limite para assinatura do documento: 07 de março de 2025 (14:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

05 fev 2025, 14:25:08	Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
05 fev 2025, 14:25:08	Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: galonso@canalsecuritizadora.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gabriela Alonso Miquelino Ferreira e CPF 369.610.488-46.
05 fev 2025, 14:25:08	Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme Marcuci Machado e CPF 373.237.308-80.
05 fev 2025, 14:25:08	Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: marcos.newlands@gmail.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Newlands Freire e CPF 771.446.787-87.
05 fev 2025, 14:27:30	Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 201.1.51.178. Componente de assinatura versão 1.1115.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
05 fev 2025, 14:28:12	Gabriela Alonso Miquelino Ferreira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 369.610.488-46. IP: 191.181.59.3. Componente de assinatura versão 1.1115.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
05 fev 2025, 14:28:35	Guilherme Marcuci Machado assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 373.237.308-80. IP: 201.1.51.178. Componente de assinatura versão 1.1115.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
07 fev 2025, 15:29:07	Marcos Newlands Freire assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 771.446.787-87. IP: 108.68.150.232. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 25.7278019 e longitude -80.2397237. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1118.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
07 fev 2025, 15:29:08	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 540a2a0c-3568-44e7-8699-4a961f8947ef.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 540a2a0c-3568-44e7-8699-4a961f8947ef, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.