

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular:

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 52.347.258/0001-62, representada na forma do seu Contrato Social ("Devedora" ou "Fiduciante"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Fiduciária");

A Fiduciante e a Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 12 de março de 2024, as Partes celebraram o *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis");

(ii) em 16 de julho de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Investidores (conforme definida no Termo de Securitização), mediante a qual os Titulares dos CRI aprovaram determinadas matérias indicadas na ordem do dia da referida assembleia, em especial, (ii.a) a não ocorrência de Vencimento Antecipado, conforme previsto na alínea "xxx" da Cláusula 5.1.1. do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, tendo em vista a reorganização societária realizada na Devedora, que implicou em mudança de controle societário, nos termos da "*3ª Alteração do Contrato Social*" da Devedora celebrado em 23 de abril de 2025, e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 148.983/25-0 em 25 de abril de 2025; (ii.b) a emissão de 2 (duas) séries adicionais das Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitirá 40.000 (quarenta mil) notas comerciais

escriturais, para colocação privada, da 6ª Série ("Notas Comerciais da 6ª Série"), no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), e 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 7ª Série ("Notas Comerciais da 7ª Série", e quando designadas de forma conjunta com as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "Notas Comerciais"), no valor total de R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais); (ii.c) a emissão de 2 (duas) séries adicionais de CRI, nos termos do § 4º do artigo 35 da Resolução CVM 60, por meio do qual a Securitizadora emitirá 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 6ª Série ("CRI da 6ª Série"), e 39.200 (trinta e nove mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários, da 7ª Série, de sua 79ª Emissão ("CRI da 7ª Série", e quando designados de forma conjunta com CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e os CRI da 6ª Série, apenas "CRI"); e (ii.d) a exoneração da **NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83 das obrigações assumidas na qualidade de fiadora, no âmbito da Emissão e nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;

(iii) as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis para refletir as deliberações tomadas na Assembleia Especial de Investidores; e

(iv) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, neste ato, celebrar este *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças* ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" ou "Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado neste Aditamento, (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado previsto neste Aditamento ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. Em razão da aprovação de determinadas matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), em especial

da emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries e da emissão dos CRI da 6ª e 7ª Séries e da exoneração da Npar Participações Ltda., as Partes resolvem ajustar a redação **(i)** "Considerações Preliminares"; **(ii)** "Cláusula Segunda – Características das Obrigações Garantidas"; **(iii)** "Cláusula Quinta – Excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis"; e **(iv)** "Cláusula Oitava – Disposições Gerais", todos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, os quais, passarão a vigorar, com as redações conforme versão consolidada desta, na forma do Anexo A, deste Aditamento.

2.2. Diante das alterações propostas na Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis passa a vigorar com a redação conforme versão consolidada deste, na forma do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E REGISTRO

3.1. Ratificação. Ratificam-se, neste ato, todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, dos quais as Partes declaram-se plenamente cientes e de acordo, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

3.2. Registro. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a providenciar o registro do presente Aditamento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Fiduciante, conforme termos, condições e prazos previstos na Cláusula 3.1., do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Este Aditamento constitui parte integrante e complementar do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

4.2. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.4. 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, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no

Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 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.

4.4.1. 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 de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, 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.

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

4.5. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

4.6. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

As Partes firmam este Primeiro Aditamento o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis 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 Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 16 de julho de 2025.

(Páginas de assinaturas a seguir.)

[PÁGINA DE ASSINATURAS DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO EM 16 DE JULHO DE 2025.]

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

Nome: Samir Mohamad Majzoub

Cargo: Diretor

CPF n.º: 303.996.388-06

E-mail: mohamad_incorporacao@outlook.com

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

e-mail: amanda@canalsecuritizadora.com.br

Testemunhas:

Nome: Gabriela Alonso Miquilino Ferreira
CPF: 369.610.488-46

Nome: José Luis Santiago de Melo
CPF: 391.163.378-59

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

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

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular:

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 52.347.258/0001-62, representada na forma do seu Contrato Social (“Devedora” ou “Fiduciante”); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Fiduciária”).

A Fiduciante e a Fiduciária, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Fiduciante é a proprietária dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 33.360, 79.616 e 80.058 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sobre os quais será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial (“Empreendimento Alvo” ou “Imóveis”), nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”);

b) posteriormente ao registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, as frações ideais dos Imóveis que corresponderão às Unidades (conforme abaixo definido) serão destinadas à venda junto aos Adquirentes (conforme abaixo definido), por meio da celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra (conforme abaixo definido);

c) a Fiduciante emitiu, em favor da Securitizadora, 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais, da 1ª (primeira) emissão, em sete séries, sem subordinação entre si, para colocação privada da Fiduciante, na forma da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, através do *"Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda."* ("Notas Comerciais" e "Instrumento de Emissão", respectivamente), celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado, cuja destinação de recursos será para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção e reforma do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido sobre os Imóveis;

d) a Fiduciária emitiu 7 (sete) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural"*, celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado, entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), para representar a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Instrumento de Emissão, correspondentes à obrigação da Fiduciante de pagar a totalidade dos créditos oriundos das notas comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante, ou titulados pela Securitizadora, por força do Instrumento de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários");

e) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), tendo como objeto, dentre outras

atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, autorizada a atuar na distribuição de títulos de securitização de sua própria emissão, sem a contratação de instituição intermediária até o valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60;

f) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 79ª (septuagésima nona) emissão, em 7 (sete) séries, da Fiduciária ("CRI"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Real Park Investimentos Ltda.*", celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado, entre a Fiduciária e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

g) os CRI serão objeto de oferta pública com registro automático, nos termos do Artigo 27, inciso I, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta com Registro Automático"), tendo em vista que serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Operação");

h) o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os demais documentos: **(i)** o Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme definidos no Instrumento de Emissão); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o "*Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Cédulas de Crédito Imobiliário*"; **(vi)** o "*Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries, da Canal Companhia de Securitização*"; e **(vii)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados ("Documentos da Operação");

i) em garantia do fiel, pontual e integral pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante em razão das Notas Comerciais, no âmbito do Instrumento de Emissão, incluindo,

mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Securitizadora e, consequentemente aos titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo devido ou incorrido pelos titulares dos CRI, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, entre outras garantias outorgadas em favor da Fiduciária, se obrigou a outorgar a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido);

j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

k) exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

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

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, se compromete a ceder fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, nos termos do Artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 18 de julho de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.728/65"), e dos Artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis futuros decorrentes de contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a futura venda ou promessa de venda das respectivas frações ideais dos Imóveis, que corresponderão às futuras unidades autônomas do

Empreendimento Alvo, quando estes forem devidamente formalizados ("Contrato(s) de Venda e Compra" e "Unidades", respectivamente); junto à terceiros interessados ("Cientes" ou "Adquirentes"), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos Contratos de Venda e Compra e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis" ou "Cessão Fiduciária", respectivamente).

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

1.2. Ônus: A Fiduciante declara que, quando da formalização dos Contratos de Venda e Compra, os Recebíveis encontrar-se-ão livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

1.3. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

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

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

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

registrados na forma mencionada neste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

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

a) Valor Principal das Notas Comerciais: o valor nominal total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Principal");

b) Data de Emissão das Notas Comerciais: 12 de março de 2024 para as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries ("Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries") e 18 de julho de 2025 para as Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries ("Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries", e quando designada de forma conjunta com a Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "Data de Emissão");

c) Prazo das Notas Comerciais: As Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries terão prazo de vencimento de 1.463 (mil, quatrocentos e sessenta e três) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, vencendo em 14 de março de 2028 ("Prazo das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries"), as Notas Comerciais da 6ª Série terão prazo de vencimento de 971 (novecentos e setenta e um) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries, vencendo em 15 de março de 2028 ("Prazo das Notas Comerciais da 6ª Série"), e as Notas Comerciais da 7ª Série terão prazo de vencimento de 972 (novecentos e setenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries, vencendo em 16 de março de 2028 ("Prazo das Notas Comerciais da 7ª Série" e quando designada de forma conjunta com Prazo das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e Prazo das Notas Comerciais da 6ª Série, apenas "Prazo de Vencimento");

d) Atualização Monetária: O valor nominal total será mensalmente atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA");

e) Remuneração: Sobre o valor nominal unitário atualizado ou sobre o saldo do valor nominal unitário atualizado (i) das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, incidirão juros

remuneratórios equivalente a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (ii) das Notas Comerciais da 6ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalente a 12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 6ª Série") e (iii) Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 7ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,71% (doze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 7ª Série", e em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e a Remuneração das Notas Comerciais da 6ª Série, apenas "Remuneração" ou "Juros Remuneratórios");

f) Encargos Moratórios: Na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data da mora até a efetiva liquidação da dívida, da seguinte forma: (i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma pro rata die; e (ii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos juros de mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança ("Encargos Moratórios");

g) Data de Vencimento das Notas Comerciais: 14 de março de 2028 para as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, 15 de março de 2028 para as Notas Comerciais da 6ª Série, e 16 de março de 2028 para as Notas Comerciais da 7ª Série; e

h) Forma de Pagamento: O Valor Principal das Notas Comerciais e os Juros Remuneratórios serão pagos, na forma estabelecida no Instrumento de Emissão, e serão pagos nas datas previstas no cronograma constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão.

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto na Cláusula acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

3.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Recebíveis: O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Fiduciante ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos"), em até 60

(sessenta) dias corridos da data de celebração do presente Contrato ou eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.

3.1.1. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica do presente Contrato e seus eventuais aditamentos registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Fiduciante.

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

CLÁUSULA QUARTA – GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS

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

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

4.2. Conta do Patrimônio Separado: A totalidade dos Recebíveis deverá ser direcionada para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida abaixo), sendo vedado à Fiduciante receber

quaisquer valores pagos pelos Adquirentes ou por terceiros vinculados aos Recebíveis de forma diversa àquela aqui estipulada.

4.2.1. Sem prejuízo do quanto disposto na cláusula acima, a Fiduciante compromete-se a transferir à Conta do Patrimônio Separado, em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento, eventual valor que venha a receber diretamente dos Adquirentes, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos Recebíveis.

4.2.2. Excepcionalmente, para todos os fins da perfeita constituição da presente cessão fiduciária, os Recebíveis arrecadados entre a data de assinatura do presente contrato e a data de liquidação financeira dos CRI, que tenham sido recebidos pela Fiduciante, serão integralmente transferidos em até 3 (três) Dias Úteis da data de liquidação financeira dos CRI, sem que haja a aplicação dos Encargos Moratórios previstos neste instrumento.

4.3. Notificação aos Adquirentes: A Fiduciante se obriga a comunicar aos Adquirentes, no ato da celebração dos competentes Contratos de Venda e Compra, sobre a Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como sobre o direcionamento dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida abaixo), por meio de cláusula a ser inserida nos Contratos de Venda e Compra.

4.3.1. A cláusula a ser inserida nos Contratos de Venda e Compra deverá ter a seguinte redação: "A *Empreendedora* cedeu fiduciariamente à **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Empreendedora, previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora. Dessa forma, para fins do disposto no Artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do presente contrato, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente nº 45.647-8, mantida na agência nº 3100 do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341):

4.3.2. Os Recebíveis serão depositados diretamente na conta corrente nº 45.647-8,

agência nº 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Fiduciária ("Conta do Patrimônio Separado"), devendo, todo boleto bancário de cobrança a ser emitido aos Adquirentes, conter a indicação de que o crédito foi cedido à Securitizadora e deverá ser depositado na referida Conta do Patrimônio Separado. Caso quaisquer recursos relativos aos Recebíveis sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento, sob pena de incorrer em Evento de Vencimento Antecipado.

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

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

- a)** Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso a Fiduciante não arque diretamente com o pagamento de tais despesas, e os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes;
- b)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vencidos;
- c)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vencidos;
- d)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidos;
- e)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidos;

- f)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Valor Máximo do Fundo de Despesas;
- g)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- h)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, caso nos respectivos Contratos de Venda e Compra esteja previsto uma comissão de venda, deverá ser liberado à Fiduciante, da parcela de sinal, o valor da comissão equivalente a, no máximo, 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva Unidade vendida, acrescido do valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal líquida da comissão de venda ("Parcela de Sinal"). Caso o valor da comissão não seja integralmente pago através da Parcela do Sinal haverá o abatimento na parcela subsequente, limitado a 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva Unidade vendida;
- i)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Fiduciante o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor da respectiva parcela para o pagamento dos tributos conforme Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 4.591/64;
- j)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obras, caso este seja inferior ao Valor Máximo do Fundo de Obras; e
- k)** Realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, dos CRI.

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

4.4.2. A Fiduciária realizará a verificação da Conta do Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão dos CRI ("Data de Verificação"), sendo que, caso os recursos relativos aos Recebíveis movimentados na Conta do Patrimônio Separado tenham sido inferiores ao montante necessário para o pagamento das obrigações previstas no Instrumento de Emissão, a Fiduciária notificará a Fiduciante para que esta realize, sob pena de descumprimento deste instrumento e caracterização de um Evento de Vencimento

Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento das Obrigações Garantidas de que tratar a notificação enviada pela Fiduciária.

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

CLÁUSULA QUINTA – EXCUSSÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

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

5.1.1. A Securitizadora fica autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato, mediante a decretação de vencimento antecipado, não sanado no prazo mencionado na Cláusula 5.1 supra. Para tanto, não cumprida a prerrogativa supra, a Securitizadora, nos termos do Artigo 684 do Código Civil, terá especiais poderes para, exclusivamente no âmbito da excussão da presente garantia, atuar como procuradora em nome da Fiduciante, incluindo, mas não se limitando, celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

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

5.1.3. No caso de execução da presente Garantia Fiduciária, independente do rito pelo qual tenha optado a Fiduciária para realizá-la, a Devedora ficará sujeita a multa de 10%

(dez por cento) sobre o saldo devedor das Notas Comerciais a título de pena convencional, nos termos do artigo 409 e seguintes do Código Civil, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais, bem como ao pagamento de todas as demais custas e despesas para a execução das Garantias (conforme definido no Instrumento de Emissão).

5.1.4. A multa estabelecida na Cláusula 5.1.3 deverá ser considerada inclusive para o cálculo do valor da dívida a ser realizado para fins de leilão, quando for o caso, sendo certo que, caso 100% (cem por cento) das Garantias sejam executadas, mas o valor da multa não seja atingido, serão consideradas quitadas as Obrigações Garantidas.

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

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

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

(ii) informar à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data que tome conhecimento, de

qualquer fato que possa afetar adversamente os Recebíveis ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à emissão dos CRI;

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

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

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

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

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

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

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

(x) informar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, à Fiduciária, acerca de

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

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

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

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

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

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

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias necessárias nos termos dos instrumentos constitutivos dos signatários, caso aplicável; **(d)** não

infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e **(e)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

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

(vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;

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

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

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

(x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

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

(xii) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** os trabalhadores da Fiduciante estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(d)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(e)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; **(f)** tenha todos os

registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável; e

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

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

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

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

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

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

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

7.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante se obriga a dar ciência à Fiduciária

caso, durante a vigência deste Contrato, os Recebíveis deixem de se encontrar livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

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

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

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

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

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir

do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi

CEP 04.521-012, São Paulo/SP

At.: Samir Mohamad Majzoub

E-mail: mohamad_incorporacao@outlook.com

Para a Fiduciária

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano

CEP 01451-001, São Paulo/SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

8.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio; ou **(ii)** correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

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

8.2. Cessão: As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder ou transferir, por qualquer forma, os direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão ou dação em pagamento (parcial ou total) dos ativos integrantes do patrimônio separado dos CRI aos titulares dos CRI, para quitação dos CRI, conforme deliberado pelos referidos titulares e/ou na forma permitida pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”).

8.2.1. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a

qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

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

8.4. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.5. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Fiduciante.

8.6. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.7. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Fiduciária, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

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

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

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;

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

(iii) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI;

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

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

8.8.2. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, sem prejuízo das disposições previamente estabelecidas nos Documentos da Operação que dispensam a realização da referida deliberação.

8.9. Proteção de Dados: As Partes consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos

nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

8.10. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos Artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

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

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

8.12.1. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que:

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

8.13. Ordem de Excussão/Execução de Garantias. Tendo em vista que a Operação conta com

mais de uma Garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas Garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado o disposto a esse respeito nos respectivos Documentos da Operação, sendo que a execução de uma Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantias, real ou pessoal.

8.14. Novação. As Partes concordam e consentem, maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se, nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

8.15. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, e do artigo 421-A do Código Civil, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

8.16. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

8.16.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste

instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

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

Local e Data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis: São Paulo/SP, 12 de março de 2024.

Local e Data de assinatura do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis: São Paulo/SP, 16 de julho de 2025.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

ANEXO I

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

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

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular:

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Devedora" ou "Fiduciante"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Fiduciária").

A Fiduciante e a Fiduciária, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) as Partes celebraram, em 12 de março de 2024, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" ou "Contrato de Cessão Fiduciária"), que estabelece os termos e condições da cessão fiduciária dos Recebíveis (conforme definidos abaixo), pela Fiduciante à Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis);

b) em cumprimento ao previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, as Partes resolvem celebrar o presente instrumento com a finalidade de formalizar a constituição da cessão fiduciária sobre novos Recebíveis, de titularidade da Fiduciante, cuja descrição dos novos

Recebíveis ora cedidos fiduciariamente resultou na lista constante do Anexo A ao presente instrumento.

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

- 1.** A Fiduciante neste ato ratifica os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.
- 2.** Por este Aditamento, a Fiduciante cede fiduciariamente e transfere a titularidade fiduciária à Fiduciária, da totalidade dos Recebíveis identificados no Anexo A a este Aditamento, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a presente cessão.
- 3.** Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do presente instrumento, a cessão dos Recebíveis ora cedidos fiduciariamente compreendeu e compreenderá a totalidade dos Recebíveis de titularidade da Fiduciante, incluindo todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis.
- 4.** Todos os direitos e obrigações das Partes relacionados os Recebíveis ora cedidos fiduciariamente, conforme estabelecidos e regulados no Contrato de Cessão Fiduciária, aplicam-se integralmente a cessão fiduciária objeto deste instrumento.
- 5.** Observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, todos os Recebíveis ora cedidos fiduciariamente foram, para todas as finalidades, incorporados à definição de "Recebíveis" prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.
- 6.** A Fiduciante reafirma e garante, na presente data, que as declarações e garantias prestadas no Contrato de Cessão Fiduciária permanecem verdadeiras e válidas.
- 7.** As Partes reafirmam e garantem, de uma Parte a outra, na presente data, que as declarações e garantias previstas no Contrato de Cessão Fiduciária permanecem válidas.
- 8.** O presente instrumento é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 9.** O presente Aditamento será regido e interpretado pelas Leis da República Federativa do

Brasil.

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

11. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

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

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

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

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

[DATA]

[ASSINATURAS]

ANEXO A

DESCRIÇÃO DOS RECEBÍVEIS



ANEXO II

NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

[Local e Data]

[•] ("Adquirente")

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

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "[Contrato de Venda e Compra]", celebrado, de um lado, pela **REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62 ("Empreendedora"), e, de outro lado, pelo (a) Adquirente, datado de [•] de [•] de [•] ("Contrato de Venda e Compra"), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [•], integrante do empreendimento denominado "[•]" objeto da matrícula nº [•], do Cartório de Registro de Imóveis de [•] ("Imóvel"), para o(a) Adquirente.

2. Informamos que em 12 de março de 2024, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Empreendedora, previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo(a) Adquirente à Empreendedora.

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

Banco: Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341)

Agência: 3100

Conta: 45647-8

Titular da Conta: Canal Companhia de Securitização

CNPJ: 41.811.375/0001-19

[ASSINATURAS]



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: W4689-XSADJ-4D7G5-Z6252

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

SAMIR MOHAMAD MAJZOUN (CPF 303.996.388-06)

Amanda Regina Martins (CPF 430.987.638-25)

Gabriela Alonso Miquilino Ferreira (CPF 369.610.488-46)

José Luis Santiago de Melo (CPF 391.163.378-59)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/W4689-XSADJ-4D7G5-Z6252>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>