

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento, as partes:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, Cep 09.750-730, São Bernardo do Campo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subsritos ("Emissora");

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, por seu representante legal abaixo subsrito ("Agente Fiduciário");

(cada uma das partes também denominada individualmente "Parte", e conjuntamente "Partes").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 09 de outubro de 2020 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), por meio do qual a **C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Miguel de Frias, nº 88, sala 301 parte, Niterói, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 05.216.568/0001-68 ("C&M") e a **CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA.** sociedade limitada, com sede na Rua Gavião Peixoto, nº 70, sala 1802 parte, Niterói, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.705.652/0001-24 ("CAPP4") cederam à Emissora os Créditos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão);

(ii) ato contínuo, os Créditos Imobiliários, foram vinculados pela Emissora aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série de sua 1ª Emissão, conforme "*Termo de Securitização de Créditos da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A*" celebrado em 09 de outubro de 2020 ("Termo de Securitização", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514") e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2019 ("Instrução CVM 476");

(iii) até a presente data os CRI não foram integralizados; e

(iii) as Partes desejam aditar o Anexo II do Termo de Securitização para ajustar e incluir determinados Fatores de Risco.

Firmam, as Partes, o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.* ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, nesta ou nas demais cláusulas, são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - ADITAMENTO

2.1 As Partes desejam ajustar o Anexo II do Termo de Securitização, para ajustar o Fator de Risco denominado “Risco da Limitação do Escopo da Due Diligence”, que passará a vigor com a seguinte redação:

“ANEXO II - FATORES DE RISCO

(...)

Risco da Limitação do Escopo da Due Diligence: a auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia especializado realizada entre outubro de 2019 e setembro de 2020, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise dos Empreendimentos, das Sociedades e dos Fiadores.

Tendo em vista a dificuldade na emissão das certidões e o atraso da operação, as partes acordaram que apenas parcela dos documentos solicitados seriam atualizados, de forma que parcela das certidões constam, nesta data, desatualizadas. Dessa forma, eventuais contingências e ações judiciais que possam afetar a Operação podem ser desconhecidas, uma vez que os assessores legais não tiveram acesso as informações mais recentes das Sociedades, dos Fiadores e dos Empreendimentos.

Foi analisado 01 (um) Contrato de Compra e Venda para a verificação da possibilidade de cessão dos respectivos créditos imobiliários e sua correta formalização, não tendo sido, entretanto, verificado os poderes de representação dos seus signatários. Os demais Contratos de Compra e Venda não foram objeto da auditoria jurídica.

Ressaltamos que, nesta data, foram identificadas 03 (três) execuções fiscais em andamento, nos termos da Certidão de Ações Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais, em 1ª instância, da Justiça Federal da Seção do Rio de Janeiro. De acordo com o Relatório de Advogado disponibilizado, as ações perfazem o montante total não atualizado de R\$ 498.067,22 (quatrocentos e noventa e oito mil, sessenta e sete mil reais e vinte dois centavos), tendo todas como objeto a execução de débitos de contribuições previdenciárias e sociais e encontram-se em fase de execução.

Ainda, foram identificadas 36 (trinta e seis) ações cíveis em andamento no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, tendo no polo passivo a C&M, contendo probabilidade de perda provável e totalizando o valor não atualizado de R\$ 2.150.246,75 (dois milhões cento e cinquenta mil duzentos e quarenta e seis reais e setenta e cinco centavos). Ainda, salientamos que em 10 (dez) ações cíveis a C&M Empreendimentos não foi citada, de modo que desconhecemos seu objeto e o valor da causa.

No âmbito da auditoria jurídica realizada, foram formuladas algumas observações e ressalvas no relatório de diligência, especialmente, em relação à ausência de apresentação de alguns documentos e a existência de débitos fiscais, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.”

2.2 Adicionalmente, as Partes desejam incluir o Fator de Risco denominado “Risco da Ausência de Aprovação Societária pela C&M”, que passará a vigor com a seguinte redação:

“Risco da Ausência de Aprovação Societária pela C&M. Nos termos do Contrato Social da C&M, é vedado ao administrador celebrar operações estranhas ao objeto social da sociedade, seja em proveito próprio ou de terceiros. Diante da previsão supramencionada e, tendo em vista que as unidades do Empreendimento 01 e Empreendimento 02 serão hipotecadas em garantia de dívida destinada à empreendimento diverso daquele desenvolvido pela sociedade, entende-se necessário a realização de reunião de sócios C&M para a devida aprovação da Hipoteca. Dado que até a presente data não foi disponibilizada a Reunião de Sócios C&M assinada, não é possível confirmar a regularidade e validade da celebração da Hipoteca pela C&M, bem como da assunção pela C&M das respectivas obrigações previstas na Escritura de Hipoteca.”

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, restando inalterados os direitos, declarações, garantias, indenizações prestadas, compromissos e obrigações assumidas pelas Partes no Termo de Securitização, os quais permanecem em pleno efeito e vigor.

CLÁUSULA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. Todas as despesas decorrentes ou relacionadas ao presente Aditamento serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

4.2. 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.

4.3. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), 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 nos padrões ICP-Brasil 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. 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 pelo cartório e 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. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA QUINTA - FORO

5.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Aditamento, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Aditamento é firmado na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de outubro de 2020.

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



[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., celebrado em 26 de outubro de 2020, entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Ricardo Elson do Carmo
RG: 22.165.111-9

Cargo:

Nome:
Cargo:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/ME nº:

Nome:
RG nº:
CPF/ME nº: