

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 5ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, localizada na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Bairro Centro, CEP 09750-730, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"), e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Cep 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individualmente, "Parte").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas nas demais cláusulas deste Termo de Securitização.

" <u>Amortização de Principal</u> "	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descrita na Cláusula 4.1.5. do presente Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> "	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Treze deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	A alienação fiduciária localizados nos municípios de Poços de Caldas/MG e Itajubá/MG, imóveis estes objeto das matrículas nº 71.303; 13.200; 51.544; 72.557; 72.545 a 72.548 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais e matrículas nº 32.128; 44.043; 43.373 a 43.376; 43.378 a 43.380; 43.383 a 43.414; 43.418; 43.419; 43.421 a 43.431; 43.433 a 43.465; 43.467 a 43.470 e 43.472 do Registro de Imóveis de Itajubá, Estado de Minas Gerais, de titularidade da Devedora.
" <u>Aval</u> "	Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas no âmbito da CCB, na qualidade de coobrigados, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores perante a Cedente ou seu cessionário, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de qualquer benefício de ordem e benefício de divisão.
" <u>Avalistas</u> "	(i) CARLOS ALBERTO MARTINS, brasileiro, nascido em 01/12/1972, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Aloana

	Payoletti Faria Martins, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 70456/D e inscrito no CPF/MF sob o nº 025.791.756-01, residente e domiciliado na Cidade de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, na Rua Isaura Junqueira Lobato, 130, Bairro Jardim das Acácias, CEP 37705-610; e (ii) ALOANA PAYOLETTI FARIA MARTINS, brasileira, nascida em 23/11/1976, casada pelo regime de comunhão parcial de bens com Carlos Alberto Martins, auxiliar administrativa, portadora do Documento de Identidade RG nº M-6.253.761 SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob o nº 000.027.936-60, residente e domiciliada na Cidade de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, na Rua Isaura Junqueira Lobato, 130, Bairro Jardim das Acácias, CEP 37705-610.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante "	Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 2º Andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
"Brasil"	República Federativa do Brasil.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP, UTM, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48,7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCB"	A Cédula de Crédito Bancário nº FP2509/17, cuja cópia está no Anexo II ao presente Termo de Securitização, emitida pela Devedora em favor do Cedente em 25 de setembro de 2017, cujos recursos serão

	destinados à construção do Empreendimento.
"CCI"	A Cédula de Créditos Imobiliários integral, descrita no <u>Anexo X</u> ao presente Termo de Securitização, emitida em 25 de setembro de 2017 pela Cedente, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.
"Cedente"	Família Paulista Companhia Hipotecária, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, 61/63, CEP 11013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios, detidos ou a serem detidos pela Devedora, decorrentes de contratos de compra e venda ou qualquer que seja a forma contratual adotada, incluindo promessa de compra e venda, compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, entre outras, firmados ou a serem firmados com os adquirentes das unidades autônomas do empreendimento "Residencial Village Inn", unidades estas objeto das matrículas 43.373 a 43.376; 43.378 a 43.380; 43.383 a 43.414; 43.418; 43.419; 43.421 a 43.431; 43.433 a 43.465; 43.467 a 43.470 e 43.472 do Registro de Imóveis de Itajubá, Estado de Minas Gerais.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"Código Civil "	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Condições Precedentes"	Condições estabelecidas na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição, subscrição

	e integralização.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	Conta corrente nº 117979-9, Agência 6569-2, no Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários.
" <u>Conta Vinculada</u> "	Conta corrente nº 117978-0, Agência 6569-2, no Banco Bradesco S.A. (nº 231), de titularidade da Emissora.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	O Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme aditado de tempos em tempos), celebrado em 25 de setembro de 2017 entre a Emissora, a Devedora e interveniente-anuentes lá identificados.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado nesta data entre a Cedente, a Emissora e a Devedora.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme aditado de tempos em tempos), celebrado em 25 de setembro de 2017 entre a Emissora, a Devedora e interveniente-anuentes lá identificados.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., celebrado nesta data entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora.
" <u>Contratos de Garantia</u> "	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão

	Fiduciária de Recebíveis.
" <u>Coordenador Líder</u> "	Fram Capital DTVM S.A. sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com Aval dos Avalistas, de valor principal total de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de juros remuneratórios, incidentes sobre o valor de principal não amortizado a partir Data de Desembolso da CCB até a data do efetivo pagamento da CCB, correspondentes à atualização monetária pelo IPCA/IBGE (conforme abaixo definido), acrescida da taxa de juros de 9,000% (nove por cento) ao ano, base 252 (cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , bem como todos e quaisquer encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias (inclusive os Contratos de Garantia) e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB representados pela CCI.
" <u>Credor</u> "	Significa o credor da CCB, sendo originalmente a Família Paulista Companhia Hipotecária e, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora.
" <u>CRI</u> "	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476.

"CRI em Circulação"	Para fins de constituição de quórum, a totalidade em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora detiver em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou detidos por qualquer pessoa que esteja em conflito de interesse, para fins de determinação de quóruns de Assembleia de Titulares de CRI.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Desembolso da CCB"	25 de setembro de 2017.
"Data de Emissão"	25 de setembro de 2017.
"Data de Vencimento"	25 de setembro de 2021.
"Data de Vencimento da CCB"	25 de setembro de 2021.
"Datas de Pagamento da CCB"	Datas previstas na CCB, em seu Anexo II, para pagamento parcelado pela Devedora da dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao valor do principal da CCB, acrescido dos juros remuneratórios devidos nos termos da CCB.
"Datas de Pagamento"	Datas em que os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme Cláusula 4.1., itens 11 e 12 deste Termo de Securitização.
"Devedora"	Polio Engenharia e Incorporações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Henryr Mothon, nº 364, térreo, Centro, CEP 37701-009, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.586.556/0001-62.

"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional.
"Documentos da Operação"	(i) a CCB; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) o Contrato de Cessão; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Contrato de Distribuição, (viii) o Boletim de Subscrição e (ix) este Termo de Securitização.
"Emissão"	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 5ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário descrito e caracterizado no Anexo II da CCB, nos quais os recursos líquidos obtidos através do Financiamento Imobiliário serão destinados.
"Encargos de Mora"	Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, nos termos da CCB, sobre os valores em mora, independente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, em adição aos Juros Remuneratórios, que continuarão a ser calculados e devidos até a data do efetivo pagamento integral do Valor Nominal Unitário, de juros de mora de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados "pro rata temporis" por Dias Úteis do dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, e de multa convencional não compensatória de 2,0% (dois por cento) sobre o valor total devido. .
"Escritura de Emissão de CCI"	A Escritura de Emissão da Cédula de Crédito Imobiliário, representada pelo "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças" celebrado entre a Cedente e a Devedora em 25 de setembro de 2017.

" <u>Escriturador</u> "	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, responsável pela escrituração da Emissora.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Dez deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> "	Os eventos previstos na CCB e descritos na Cláusula 4.1.6. deste Termo de Securitização.
" <u>Financiamento Imobiliário</u> "	O financiamento imobiliário no valor de principal de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), concedido por meio da CCB.
" <u>Fundo de Reserva</u> "	É o fundo de reserva para pagamento, em valor que deverá corresponder, ao montante de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), constituído pela Emissora na Conta Centralizadora, com os recursos retidos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
" <u>Garantias</u> "	O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
" <u>Governo Federal</u> "	Governo Federal do Brasil.
" <u>Imóveis</u> "	Os imóveis descritos e caracterizados no Anexo I deste Termo de Securitização.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	Família Paulista Companhia Hipotecária, acima qualificada.
" <u>Instrução CVM nº 476</u> "	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme

	alterada.
" <u>Instrução CVM nº 414</u> "	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 539</u> "	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 583</u> "	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
" <u>IPCA/IBGE</u> "	Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Investidores Qualificados</u> "	São aqueles definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539: (i) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; (ii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
" <u>Investidores Profissionais</u> "	São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que

	possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.
"Juros Remuneratórios"	Os juros incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descritos na Cláusula 4.1.4 do presente Termo de Securitização.
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 10.931"	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 9.514"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Liquidação Antecipada</u> <u>Facultativa da CCB</u> "	Liquidação antecipada voluntária da CCB, no todo ou em parte, pela Devedora, ao seu exclusivo critério, desde que notifique por escrito a Cedente, a Emissora e o Agente Fiduciário, com, pelo menos, 10 (dez) dias de antecedência de tal liquidação antecipada, no montante equivalente ao saldo devedor da CCB.
" <u>Liquidação Antecipada</u> <u>Obrigatória da CCB</u> "	Liquidação antecipada obrigatória da totalidade da CCB, pela Devedora, em razão de declaração de vencimento antecipado da CCB,

	no montante equivalente ao saldo devedor da CCB.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> "	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Mudança Adversa Relevante</u> "	Significa (a) qualquer efeito que possa prejudicar materialmente a capacidade de pagamento das obrigações operacionais e/ou financeiras da Devedora; (b) qualquer efeito que possa prejudicar a capacidade jurídica da Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes da CCB e/ou dos Contratos de Garantia; e (c) qualquer efeito que prejudique a constituição, validade e/ou exequibilidade da CCB e/ou dos Contratos de Garantia ou, de qualquer outra forma, afete o cumprimento das obrigações lá assumidas.
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	Todas as obrigações, principais, acessórias, presentes ou futuras da Devedora e/ou dos Avalistas em conexão com a CCB, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive (i) o valor do principal da CCB, bem como todo e qualquer montante devido a título de juros remuneratórios, Valor de Liquidação Antecipada (conforme definido na CCB), multas, encargos ordinários, encargos de mora e/ou indenizações relativas aos créditos imobiliários devidos pela Devedora e pelos Avalistas em virtude da CCB; (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa, judicial ou extrajudicial, incorrido pelo Credor em decorrência do Financiamento Imobiliário, da Emissão e dos Documentos da Operação e/ou, quando houver, honorários advocatícios, verbas indenizatórias devidas pela Devedora no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral relativo ao Financiamento Imobiliário, à Emissão e aos Documentos da Operação; e (iii) todas as despesas relativas ao Financiamento Imobiliário, à Emissão e aos Documentos da Operação cujo pagamento seja de responsabilidade da Devedora.

"Oferta Pública Restrita"	A distribuição pública, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
"Patrimônio Separado"	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos Créditos Imobiliários, (ii) pela CCI, (iii) pela Alienação Fiduciária de Imóveis, (iv) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) pelo Fundo de Reserva; (vi) pela Conta Centralizadora; e (vii) pela Conta Vinculada, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação a que está afetado, bem como ao pagamento das Obrigações Garantidas, dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"Período de Capitalização"	Para o primeiro período de capitalização, é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão do CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da CCB, exclusive, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento da CCB, inclusive, e termina na Data de Pagamento da CCB subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da CCB.
"Preço de Integralização"	O Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado nos termos da Cláusula 4.1.2 do presente Termo de Securitização, calculado de forma cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão do CRI, até a data da efetiva integralização.
"Regime Fiduciário"	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora que lastreiam a emissão, segregando-os do

	patrimônio da Emissora, até o pagamento integral, para constituição do Patrimônio Separado.
" <u>Termo de Securitização</u> "	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> "	São os detentores de CRI que deverão ser investidores profissionais, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, conforme em vigor, ou ainda futuros investidores qualificados que venham adquirir o CRI no mercado secundário.
" <u>Valor de Cessão</u> "	O valor de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), a ser pago pela Securitizadora ao Cedente para aquisição das CCI, nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), na Data de Emissão do CRI.
" <u>Valor Total da Emissão</u> "	R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) na Data de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal total de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) na Data de Emissão.

3.2. A identificação completa do(s) Imóvel(is) ao(s) qual(is) se vincula(m) aos Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo de Securitização e as características da CCB, incluindo as Datas de Pagamento da CCB e o percentual de amortização de principal, encontram-se descritas na CCB, cuja cópia está inserida no Anexo II a este Termo de Securitização.

3.3. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

3.5. Atendidas as condições estabelecidas na Cláusula 2.3. do Contrato de Cessão, a Emissora pagará ao Cedente o Valor de Cessão de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), referente à aquisição da CCI.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS

4.1. Os CRI, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, integram a 5ª série da 1ª Emissão e possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 5ª;
3. Quantidade de CRI: 32 (trinta e dois);
4. Valor Global da Série: R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE, calculada conforme o item 4.1.3 abaixo;
8. Juros Remuneratórios: 8,000% (oito por cento) ao ano, calculados conforme o item 4.1.4 abaixo;
9. Período de Carência Inicial: 12 (doze) meses, contados da Data de Emissão, conforme disposto no Anexo III deste Termo de Securitização;

10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal, conforme disposto no Anexo III deste Termo de Securitização;

11. Primeiro Pagamento de Juros: em 25 de outubro de 2018, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (10) acima;

12. Primeiro Pagamento de Amortização: em 25 de outubro de 2019, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (10) acima;

Regime Fiduciário: Sim;

13. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

14. Data de Emissão: 25 de setembro de 2017;

15. Local de Emissão: São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo;

16. Data de Vencimento Final: 25 de setembro de 2021;

17. Taxa de Amortização: de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo III deste Termo;

18. Garantias das CCB e do Contrato de Cessão: Aval na CCB, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão.

19. Garantias: Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

4.1.1. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 ou o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados pela B3.

4.1.2. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva remuneração descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição").

4.1.2.1. A integralização será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.3. Correção Monetária: O Valor Nominal Unitário Atualizado será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup: número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, ou a última Data de Pagamento da CCB, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

dut: número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da CCB, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da CCB, exclusive, sendo "dut" um número inteiro..

Observações:

- (i) Considera-se Data de Aniversário todo dia 25 de cada mês, conforme às Datas de Pagamento da CCB.
- (ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com as casas decimais divulgadas.
- (iii) Até o Primeiro Pagamento de Amortização, a Atualização Monetária será incorporada ao Valor Nominal Unitário Atualizado. Após o Primeiro Pagamento de Amortização, a Correção Monetária será devida.

4.1.3.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a média da variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

4.1.3.2. Na hipótese de o IPCA/IBGE ser extinto ou legalmente considerado inaplicável aos CRI, os valores que sejam corrigidos pelo IPCA/IBGE, em conformidade com este Termo de Securitização, deverão ser corrigidos, provisoriamente, de acordo com a média da variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

4.1.4. Remuneração: A remuneração (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da Data de Emissão, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos e a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Valor Nominal Unitário atualizado em conformidade com o item 3.1. acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{n}{252}}$$

Onde:

i = Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 252 dias, correspondente a 8,0000 (oito inteiros);

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento da CCB imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo, exclusive, conforme o caso, sendo n um número inteiro.

Considera-se que durante o Período de Carência Inicial, os juros remuneratórios serão incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, desde a Data de Emissão até a primeira Data de Pagamento da CCB.

4.1.5. Amortização: O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais (cada uma, uma "Parcela de Amortização"), sendo a primeira data de pagamento da Parcela de Amortização em 25 de outubro de 2019.

4.1.5.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times \left(\frac{Ta}{100}\right)$$

Onde:

AMi = Valor Unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais.

4.1.6. Vencimento Antecipado: Será considerado como um evento de vencimento antecipado observado o disposto na Cláusula 10.2.1 abaixo, a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado da CCB, conforme hipóteses previstas na Cláusula 7 da CCB ("Evento de Vencimento Antecipado").

4.1.6.1. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora, assim que tomar ciência de sua ocorrência, notificará o Agente Fiduciário. Caso os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, deliberem pela declaração do vencimento antecipado (observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização), a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado da CCB.

4.1.6.2. Em caso de declaração de vencimento antecipado da CCB, a Emissora deverá efetuar o pagamento necessário para a liquidação integral, conforme previstos na Cláusula Sexta abaixo, na data do recebimento dos recursos pagos pela Devedora pela declaração do vencimento antecipado da CCB. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado mesmo tendo recebido os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, caberá ao Agente Fiduciário promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Dez deste Termo de Securitização.

4.1.7. Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão Encargos de Mora, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, que continuarão a ser calculados e devidos, nos termos da fórmula da Cláusula 4.1.4 acima.

4.1.8. Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados

eletronicamente na B3 nas Datas de Pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.1.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa ao CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, caso tal Data de Vencimento não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.1.10. Deposito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário no “MDA – Módulo de Distribuição de Ativos” e “CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários”, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3, e a custódia eletrônica realizada por meio da B3.

4.1.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e seus respectivos acessórios, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

4.1.12. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.1.13. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- c) Remuneração:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento; e
- d) Amortização e encargos moratórios eventualmente incorridos.

4.2. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

4.3. Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão foram objeto de classificação de risco, tendo a Austing Ratings atribuído nota 'brA-(p)', conforme relatório de 18 de setembro de 2017.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

5.1. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. Por se tratar de oferta para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Pública Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do disposto no parágrafo primeiro, inciso (i) e parágrafo segundo do artigo 1º do novo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do encerramento da Oferta Pública Restrita, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, conforme diretrizes expedidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA em 06 de outubro de 2014.

5.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por no máximo 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

5.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo o Investidor Profissional, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que está ciente que: (a) a oferta não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476. Ademais, os investidores deverão fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

5.3.1. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura de potenciais investidores.

5.3.1.1. A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade pelos Investidores Profissionais, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

5.3.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores (se a página da CVM estiver disponível) e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476.

5.3.3. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

5.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre os Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476, sendo que a negociação deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, comprovação da efetividade titularidade pelos Titulares de CRI

5.4.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400.

5.5. Para fins de atender ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem anexos (Anexos IV, V e VI) ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA – DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO

6.1. A Emissora promoverá a amortização extraordinária parcial, ou o resgate antecipado total vinculados a este Termo de Securitização no caso de pagamento antecipado da CCB, conforme indicado abaixo.

6.2. Os CRI serão (i) parcialmente amortizados nas hipóteses de Liquidação Antecipada Facultativa da CCB de forma parcial; ou (ii) integralmente resgatados na hipótese de Liquidação Antecipada Obrigatória da CCB, em caso de declaração de vencimento antecipado da CCB em razão de Evento de Vencimento Antecipado, ou na hipótese de Liquidação Antecipada Facultativa da CCB total.

6.2.1. A Emissora ou o Agente Fiduciário comunicará aos Titulares de CRI e à B3, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre a amortização extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso.

6.2.2. Sobre o valor amortizado extraordinariamente ou integralmente resgatado antecipadamente não incidirá nenhum tipo de prêmio.

6.2.3. Os CRI objeto de resgate antecipado serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

7.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 7.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que ofertados em condição de igualdade a todos os investidores.

7.1.1. A integralização será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada no respectivo boletim de subscrição. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização.

7.1.2. A liquidação estará condicionada ao desembolso do valor da CCB pelo Cedente.

7.1.3. Uma vez ocorrido o referido desembolso, o montante total da integralização será utilizado no pagamento do Valor de Cessão, conforme procedimento estabelecido no Contrato de Cessão.

7.2. A integralização será realizada via B3.

CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, sobre a Conta Centralizadora, a Conta Vinculada, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e a CCI, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será registrado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, para registro conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

8.2. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada estão sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído e são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

8.3. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.3.1. A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do art. 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que são lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, bem como as suas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade.

9.3. Na forma do art. 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta Vinculada do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários,
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas, da seguinte forma:

(c.1) pela Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Vinculada; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas dos respectivos termos de liberação de garantias;

(c.2) pela Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Vinculada, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora.

(d) os recursos gerados através da arrecadação e cobrança dos Créditos Imobiliários serão utilizados para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete ainda à Emissora:

- (a) emitir o termo de liberação de garantia, em conjunto com o Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; e
- (b) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, nos termos da CCB.

9.5.1. Os recursos depositados na Conta Centralizadora em virtude do pagamento do Créditos Imobiliários deverão ser investidos em aplicações de baixo risco, sendo exclusivamente direcionados ao pagamento.

9.6. A Emitente não poderá ser responsabilizada, em hipótese alguma, pelo inadimplemento da Devedora, notadamente pela recusa da Devedora de transferência de recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.7. A Emitente somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.8. Pela administração do Patrimônio Separado, a Emitente fará jus à remuneração mensal de R\$ 6.950,00 (seis mil, novecentos e cinquenta reais). Este montante será pago mensalmente em conta corrente a ser indicada por esta, corrigidos mensalmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. Este valor será acrescido dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), IRR, Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Emitente.

CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora conforme estipulado na CCB; e/ou

- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada em 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

10.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

10.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.3.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) em Circulação.

10.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e demais ativos que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.5. Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e/ou não recebimento de recursos advindos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as

despesas sob responsabilidade do Patrimônio Separado serão suportadas pelo próprio Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os titulares do CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora e gozarão das mesmas garantias dos Créditos Imobiliários, preferindo a estes na ordem de pagamento.

CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a

afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

11.2. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

11.2.1. A Emissora se compromete a informar imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de Credor, em relação à CCB, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 13.3. abaixo.

11.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

11.4. A Emissora compromete-se a notificar os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, assim que tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

11.6. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar as informações necessárias à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, as

quais deverão ser devidamente encaminhadas ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

11.7. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil da data que tiver conhecimento da sua ocorrência.

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A Emissora nomeia e constitui a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- (v) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização;
- (vi) que os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;
- (viii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não possuir qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (x) que assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xi) ter verificado a regularidade da constituição das garantias, exceto pela constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização; e
- (xii) que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo XI deste Termo de Securitização.

12.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação integral ou até sua efetiva substituição.

12.4. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e/ou decorrentes da legislação aplicável, são obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (iv) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- (vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (ix) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;

- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xiii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xiv) notificar os investidores, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contado a partir da sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, pela Cedente ou pela Devedora de quaisquer obrigações atinentes aos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
- (xv) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvi) calcular diariamente o valor unitário, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

- (xvii) verificar com o Banco Mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (xviii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- (xix) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM nº 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
- (xx) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583;
- (xxi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM nº 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- (xxiii) comparecer à Assembleia dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas.

12.4.1. No caso de inadimplemento da Emissora e/ou da Devedora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as condições previstas na CCB e neste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares de CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos, inclusive aquelas determinadas pelos Titulares de CRI em assembleia; e
- (iv) representar os Titulares de CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Devedora.

12.4.1.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens (i) a (iii) da Cláusula 12.4.1. acima se, convocada a Assembleia de Titulares de CRI, esta assim o autorizar por não declarar o vencimento antecipado da operação nos termos dos quóruns definidos nos Documentos da Operação. Na hipótese do item (iv) da Cláusula 12.4.1. acima, será suficiente a deliberação da maioria em Circulação.

12.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos trimestres subsequentes.

12.5.1. As parcelas acima previstas serão acrescidas dos tributos correspondentes, aplicáveis e vigentes à época da respectiva cobrança.

12.5.2. As parcelas acima previstas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pela IBGE ("IPCA/IBGE"), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

12.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser

realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto de 2/3 (dois terços) em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI, ou
- (iii) por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

12.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.9. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação dos quais o Agente Fiduciário é parte.

12.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando

este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e das obrigações assumidas nos documentos da Oferta Pública Restrita.

12.12. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos detentores, que não sejam suportadas pelo Patrimônio Separado, deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes em Assembleia de Titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos detentores incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos detentores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos detentores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos detentores para cobertura do risco de sucumbência.

CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) em Circulação.

13.3. Observado o disposto na Cláusula 13.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora da CCB, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB ou nos Contratos de Garantia, conforme o caso, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

13.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 13.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da CCB.

13.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares

de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe à Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

13.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.5. A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.6. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

13.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

13.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.9. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

13.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um em Circulação presentes à referida assembleia.

13.11. As propostas de alterações em relação (i) às Datas de Pagamento; (ii) aos Juros Remuneratórios e à Amortização de Principal; (iii) ao prazo de vencimento, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações da CCB que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) a quaisquer alterações que possam comprometer a suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez da Alienação Fiduciária; (vii) a hipóteses de resgate antecipado e/ou os Eventos de Vencimento Antecipado; (viii) a quóruns de deliberação, e/ou (ix) a renúncia, pelos Titulares de CRI, de quaisquer dos direitos que lhes são assegurados pelos Documentos da Operação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) em Circulação.

13.12. As Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

13.12.1. Alternativamente, a Emissora poderá publicar edital único, para convocação dos Titulares de CRI, em primeira e segunda convocações, além de realizar as 2 (duas) assembleias (em primeira e segunda convocações) na mesma data e local.

13.13. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. Serão de responsabilidade:

(a) Da Devedora:

- (i) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
 - (ii) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
 - (iii) honorários e demais verbas e despesas devidos a advogados e consultores, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, realização de diligência legal e emissão de opinião legal;
 - (iv) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, em razão da presente Oferta Pública Restrita; e
 - (v) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Emissora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável.
- (b) do Patrimônio Separado:
- (i) eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
 - (ii) caso não pago pela Devedora, as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (iii) tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos;

- (iv) honorários referentes à gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e, na ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, as despesas com cobrança;
- (v) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (vi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Emissora;
- (vii) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Crédito Imobiliários; e
- (viii) em caso de (a) vencimento antecipado do CRI ou da CCB; (b) reestruturação das condições após a Emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emitente; ou (c) caso sejam necessários esforços de cobrança e manutenção do Patrimônio Separado por prazo superior ao vencimento, será devida uma remuneração adicional correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem de trabalho dedicado pela Emissora (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os titulares; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pela Emitente, de "relatório de horas" à Emitente. Não havendo questionamento ao relatório de horas apresentado dentro do referido prazo, o mesmo presumir-se-á aceito, constituindo-se direito exigível, líquido e certo. Entende-se por reestruturação das condições os eventos relacionados a: (A) alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, bem como validação; (B) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da

operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação. No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, serão devidas à Emitente, adicionalmente, o valor de R\$ 800,00 (oitocentos e um reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

14.2. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

14.3. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, as despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, podendo a Emissora deduzir esses valores do fluxo de pagamento, sem prejuízo do direito dos Titulares de CRI, por meio da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, de cobrança da Devedora os valores por ela devidos.

14.4. Se, após o pagamento da totalidade e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora na conta indicada por esta em até 5 (cinco) Dias Úteis.

CLÁUSULA QUINZE – PUBLICAÇÕES

15.1. As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Titulares de CRI serão efetuadas no jornal "Gazeta de São Paulo - ABC" em circulação no Estado de São Paulo, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, alterar referido veículo.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou em outro meio autorizado pela Instrução da CVM nº 547, de 5 de fevereiro de 2014, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

CLÁUSULA DEZESSEIS – REGISTRO DO TERMO

16.1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado o Regime Fiduciário, nos termos da declaração constante do Anexo VII deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSETE – NOTIFICAÇÕES

17.1. Todas as notificações, aprovações, solicitações, avisos, pedidos, exigências ou demais comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as partes venham a indicar, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(a) se para a Emissora:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Rua José Versolato, 111, Sala 2126

Bairro Centro - São Bernardo do Campo - SP

CEP 09750-730

At.: Ricardo Carmo / Alexandre Ferreira

Tel.: 11 4330-9660 / 4330-9780

E-mail: ricardo@bsicapital.com.br / ale@bsicapital.com.br

(b) se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202

Jardim Paulistano - São Paulo- SP

CEP 01452-000

At.: Marina Pañella/Flavio Scarpelli/Eugênia Queiroga

Telefone: 11 3030-7177

Correio eletrônico: agentefiduciario@vortexbr.com

17.2. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após confirmação de recebimento de carta registrada ou com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) após confirmação de envio de correspondência eletrônica. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

18.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

18.3.1. Adicionalmente, as partes concordam que este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta Pública Restrita, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado de erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais, tais como alteração na razão social, endereço e telefone das Partes, em qualquer caso

desde que (a) tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; e (b) não haja qualquer alteração que ameace a validade ou legalidade deste Termo de Securitização.

18.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.

18.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA DEZENOVE –LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E ARBITRAGEM

19.1. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

19.2. As Partes desde já convencionam que todas e quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Termo de Securitização serão obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvidas por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

19.3. A Parte interessada em iniciar o procedimento de arbitragem notificará a Câmara sobre sua intenção de começar um procedimento de arbitragem e, ao mesmo tempo, notificará também a outra parte, sujeito às normas da Câmara.

19.4. Indenização em caso de recusa do procedimento arbitral. A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, e poderá dar origem a indenização.

19.5. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

19.6. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam, para buscar medidas cautelares (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor, forma e validade, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Bernardo do Campo, 25 de setembro de 2017.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A. celebrado em 25 de setembro de 2017

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A. celebrado em 25 de setembro de 2017


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Marina de Oliveira e Paqueta
CPF: 290.319.598-63


Maria Penroelli Souza
CPF: 224.508-27

TESTEMUNHAS

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO I

Descrição do(s) Empreendimento(s) e Imóvel(is)

Empreendimento	Residencial Village Inn
Identificação do Projeto	Empreendimento residencial multifamiliar que se localizará na Rua Lucinda Carneiro, Bairro de Morro Chic, Município de Itajubá, Estado de Minas Gerais. Incorporação registrada no R. 11 da matrícula nº 3.221 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG (matrícula-mãe do empreendimento). Instituição de condomínio registrada no R. 14 da citada matrícula 3.221 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG.
No da Matrícula	3.221
Registro de Imóveis	Registro de Imóveis de Itajubá/MG
Endereço	Rua Lucinda Carneiro, Bairro de Morro Chic, Município de Itajubá, Estado de Minas Gerais.
Unidades Autônomas	100 (cem) unidades autônomas localizadas em 2 torres designadas como Torres 1 e 2, cada uma contendo 50 (cinquenta) unidades autônomas. Matrículas individualizadas abertas conforme averbação AV. 15 da matrícula 3.221 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG. Matrículas nº 43.373 a 43.472 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG.
Data de Início	Junho de 2016.
Data de Conclusão	Julho de 2019.
Atual Fase do Projeto	Em construção.

ANEXO II

Cópia da CCB

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº FP2509/17

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta Cédula de Crédito Bancário ("Cédula" ou "CCB"), **POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Henry Mothon, nº 364, térreo, Centro, CEP 37701-009, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.586.556/0001-62 ("Emitente"), pagará irrevogavelmente e incondicionalmente à **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, 61/63, CEP 11013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39 ("Credor Original"), ou à sua ordem, a importância total de principal de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), na praça de pagamento abaixo indicada, acrescida dos encargos na forma prevista no "Quadro I - Características da Operação" deste Quadro Resumo, observando-se as datas de pagamento e demais condições constantes do "Quadro III - Condições da Operação".

I – Características da Operação

1. VALOR DO CRÉDITO ("Principal"):

R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais).

2. PRAZO DA OPERAÇÃO:

48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de emissão da presente CCB.

3. TAXA DE JUROS EFETIVA:

9,0000% ao ano.

4. ENCARGOS:

Pré-fixados.

5. INDEXADOR:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 1.2 e seus subitens do "Quadro III – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO".

6. PERIODICIDADE DA CAPITALIZAÇÃO:

Mensal.

7. IOF:

Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, em razão da destinação dos recursos descrita no item 9 abaixo.

8. TARIFA DE ANÁLISE E ESTRUTURAÇÃO:

R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

O Valor do Crédito será utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento do empreendimento habitacional descrito no "Anexo I" a esta CCB.

11. ENCARGOS MORATÓRIOS:

Conforme o item 4 do "Quadro III – Condições da Operação".

13. GARANTIAS:

Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas, em favor do Credor, as garantias mencionadas no item 6 do "Quadro III – Condições da Operação", sem prejuízo de outras, eventualmente.

15. CONTA VINCULADA:

Conta corrente nº 117978-0, Agência 6569-2, no Banco Bradesco S.A. (nº 237) ("Banco Bradesco") ("Conta Vinculada").

10. DESCRIÇÃO DOS PAGAMENTOS:

Informações de pagamento de principal e juros a ser pago pela Emitente nas Datas de Pagamento relacionadas no Anexo II a esta CCB.

12. PRAÇA DE PAGAMENTO:

São Paulo - SP.

14. PAGAMENTO ANTECIPADO:

A critério da Emitente, será admitido o pré-pagamento total do saldo devedor desta CCB, nos termos dos itens 1.3 e 1.3.1 do "Quadro III – Condições da Operação".

16. AGENTE FIDUCIÁRIO:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277 conjunto 202,
CEP 01452-000
São Paulo- SP

II – Emissão e outros dados da Cédula

1. Número de vias

1 via negociável desta CCB, que ficará em poder do Credor Original, e 4 vias não negociáveis.

2. Local de Emissão:

Santos/SP.

Data de Emissão:

25 de setembro de 2017 ("Data de Emissão").

III – Condições da Operação

1. Amortização, Atualização Monetária, Encargos Remuneratórios e Desembolso do Financiamento Imobiliário

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

1.1. O crédito concedido, cujo valor está disciplinado no item 1 do “Quadro I - Características da Operação”, será liquidado nos percentuais e na quantidade de parcelas indicadas no item 10 do “Quadro I - Características da Operação”, sendo que o valor e data de vencimento de cada parcela são aqueles mencionados no referido item 10.

1.1.1. Se a Data de Pagamento de quaisquer das parcelas previstas no item 10 do “Quadro I - Características da Operação” coincidir com dia que não seja um dia útil, referido pagamento deverá ser realizado no dia útil imediatamente posterior, com base nos valores determinados nas Datas de Cálculo para Pagamento de Juros.

1.2. Ao saldo não amortizado da CCB, atualizado mensalmente pela média da variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data de emissão, conforme previsto no item 5 do “Quadro I - Características da Operação”, serão acrescidos juros efetivos de 9,000% (nove por cento) ao ano, conforme previsto no item 3 do “Quadro I - Características da Operação”, calculados de forma exponencial *pro rata temporis* (capitalizados), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, conforme previsto no item 4 do “Quadro I - Características da Operação”.

1.2.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE seja extinto, sem a indicação de um substituto legal, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, convocar a assembleia geral de titulares dos CRI (na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização), para que os Titulares de CRI definam sobre o novo parâmetro de atualização monetária da CCB e, consequentemente dos CRI a ser aplicado. Até comunicação, pelo Agente Fiduciário, sobre a deliberação do novo parâmetro de reajuste monetário, os valores que sejam corrigidos pelo IPCA/IBGE, em conformidade com esta CCB, deverão ser corrigidos, provisoriamente, de acordo com a média da variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

1.2.2. Observado o disposto acima, se, na data de pagamento de quaisquer das parcelas previstas no item 10 do “Quadro I - Características da Operação”, não houver a divulgação do IPCA/IBGE, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a média da variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

1.3. Fica facultado à Emitente realizar, a qualquer momento ("Data de Amortização Extraordinária"), a amortização extraordinária antecipada parcial ou total do saldo devedor não amortizado da CCB, acrescido da remuneração e ainda de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então ("Valor da Amortização Extraordinária").

1.3.1. Para a realização da amortização extraordinária desta CCB, na forma prevista do item 1.3 deste "Quadro III – Condições da Operação", a Emitente deverá notificar o Credor Original, o Credor e o Agente Fiduciário, por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, manifestando a sua intenção de realizar a amortização antecipada desta CCB.

1.3.2. Ao valor da amortização extraordinária desta CCB, que não decorra do vencimento antecipado da presente CCB, será acrescido de multa equivalente a 1% (um por cento) sobre o Saldo Devedor na Data de Amortização Extraordinária.

1.4. O valor de Principal desta CCB será desembolsado tantas parcelas forem necessárias pelo Credor Original, mediante crédito na Conta Vinculada, em até 1 (um) dia útil a contar do pagamento do valor de cessão pela BSI Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43 ("Securitizadora" ou "Credor"), para quem o Credor Original cederá todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pelo Credor Original, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, devidos pela Emitente e/ou titulados pelo Credor Original por força desta CCB ("Créditos Imobiliários").

1.4.1. O Credor Original emitirá Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários decorrentes desta CCB, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/2004").

1.5. O Valor de Principal desta CCB será creditado na Conta Vinculada ("Desembolso") deduzindo as despesas e tarifas conforme Cláusula 3.1 abaixo ("Valor Líquido"), e será liberado à Emitente da seguinte forma: (i) o montante de R\$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais) de transferência para conta corrente nº 11019-5, agência nº 0267 de titularidade da Emitente no Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Livre Movimento") em até 01 (um) dia útil da data do primeiro Desembolso; (ii) o montante correspondente ao pagamento dos prestadores de serviço relacionados a emissão da CCB, através de transferência para as contas correntes de titularidade dos respectivos prestadores, em até 01 (um) dia útil da data do primeiro Desembolso; e, (iii) o saldo remanescente (Valor Líquido subtraído o valor utilizado nos

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

termos das alíneas "i" e "ii" acima) será liberado à Emitente, para sua Conta Livre Movimento, conforme acordado no Contrato de Cessão Fiduciária (abaixo definido), e após o cumprimento, de forma integral e cumulativa, das seguintes condições precedentes abaixo relacionadas ("Condições Precedentes"):

- (i) Entrega, pela Emitente ao Credor Original e ao Credor, conforme abaixo definido, de declaração de não ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado dispostas na Cláusula 7.1 abaixo;
- (ii) Entrega, pela Emitente ao Credor Original, da via negociável desta Cédula, devidamente formalizada e com firma reconhecida das Partes;
- (iii) Apresentação ao Credor Original e ao Credor, do comprovante da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis de Poços de Caldas e Itajubá, ambos no Estado de Minas Gerais, sendo certo que os custos deverão ser arcados pela Emitente;
- (iv) Apresentação ao Credor Original e ao Credor, do comprovante de registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as partes, inclusive da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário"), sendo certo que todos os custos deverão ser arcados pela Emitente; e
- (v) Apresentação ao Credor Original e ao Credor, do comprovante de registro do contrato de cessão dos Créditos Imobiliários, decorrentes da presente CCB nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as partes, sendo certo que os custos deverão ser arcados pela Emitente

1.5.1. A liberação do valor líquido, nos termos da Cláusula 1.5 acima, será realizada pelo Credor mediante o recebimento de instrução de transferência da Emitente, com a anuência do Credor Original, após a verificação do cumprimento de todas as Condições Precedentes pela Emitente.

1.6. Após o Desembolso, o saldo remanescente do Valor Principal, nos termos do item "ii" da Cláusula 1.5 acima, permanecerá depositado na Conta Vinculada e será liberado pelo Credor mediante observação do cronograma de obra e relatório de medição enviado pela empresa Setape Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ 44.157.543/0001-92, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

1.7. Durante a vigência desta CCB, a movimentação da Conta Vinculada será realizada exclusivamente pelo Credor, sendo que a Emitente concorda que não poderá movimentar a Conta Vinculada, não sendo permitida à Emitente a emissão de cheques, a movimentação por meio de cartão de débito ou ordem verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada, de forma isolada pela Emitente.

1.7.1 O cálculo do saldo devedor desta CCB, com atualização monetária, será realizado desde a data do primeiro Desembolso ("Data de Início"), da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão ou após incorporação ou amortização, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária da CCB, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário da CCB. Após a data de aniversário, valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início ou última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, conforme o caso, sendo "dut" um número inteiro.

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

Considera-se data de aniversário o dia 25 de cada mês ("Data de Aniversário").

O primeiro pagamento da CCB ocorrerá em 25 de outubro de 2018.

1.8. O cálculo dos Juros Remuneratórios:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1)$$

J_i = Valor unitário dos juros acumulados da CCB na Data de Aniversário. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDa = Conforme definido acima.

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$Fator\ de\ Juros = \left[(i + 1)^{\frac{dcp}{252}} \right]$$

i = 9,0000%, conforme definido no item 3 do Quadro I – Características da Operação.

dcp = Número de dias úteis entre a Data de Início ou a Data de Aniversário e a data de cálculo, conforme o caso, sendo dcp um número inteiro.

1.9. Cálculo da Amortização:

$$AM_i = SDa \times TA$$

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDa = conforme definido acima.

TA = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais sem arredondamento, de acordo com a tabela constante do Anexo II.

2. Obrigações, Declarações e Garantias da Emitente

2.1. A Emitente se obriga a enviar relatórios até a integral e completa utilização dos recursos, sempre que razoavelmente solicitado e, em periodicidade não menor que 30 (trinta) dias, ao Agente Fiduciário, ao Credor Original ou ao Credor, conforme o caso, demonstrando a aplicação dos recursos desta CCB no empreendimento listado no "Anexo I" ("Empreendimento"), bem como o andamento das obras deste, caso estejam em fase de construção.

2.2. A Emitente se obriga, ainda, a arcar com a Tarifa de Análise e Estruturação devida ao Credor Original, no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), conforme previsto no item 8 do "Quadro I - Características da Operação".

2.3. A Emitente se obriga a exibir ao Credor Original e/ou ao Credor, conforme o caso, no prazo de até 60 (sessenta) dias, sempre que por eles razoavelmente solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre o Empreendimento financiado com os recursos captados com esta CCB, bem como sobre as acessões, melhorias e benfeitorias que a estes forem acrescidas, excetuados os comprovantes de tributos/contribuições devidos por terceiro.

2.4. A Emitente compromete-se, ainda, a:

(i) manter constantemente atualizados, junto ao Credor Original e/ou ao Credor, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário, seu endereço, para fins de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB;

(ii) dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(iii) informar ao Credor Original e/ou ao Credor, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta CCB e nos Contratos de Garantia, no prazo de 1 (um) dia útil contado da ocorrência do respectivo evento;

(iv) comunicar imediatamente ao Credor Original e/ou ao Credor, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta CCB;

(v) solicitar previamente anuência ao Credor Original e/ou ao Credor, conforme o caso, sobre a intenção de deliberar a redução de seu capital social ou alteração no Contrato Social que implique a concessão do direito de retirada aos quotistas da Emitente em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emitente nesta CCB ou nos Contratos de Garantia;

(vi) cumprir com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Contratos de Garantia.

2.5. A Emitente declara e garante que:

(i) respeita a legislação ambiental aplicável ao Empreendimento e que a utilização dos recursos oriundos desta CCB não implicará em violação de qualquer de seus dispositivos;

(ii) para a realização do Empreendimento foram ou serão obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação do Empreendimento às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(iii) não tem conhecimento de que existam sobre o Empreendimento quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação, sendo certo que qualquer restrição que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que o Empreendimento não será afetado;

(iv) não tem conhecimento de que existam reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Empreendimento, sendo certo que qualquer reclamação ambiental que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que não serão afetados o Empreendimento;

(v) não tem conhecimento de que existam contra o Empreendimento questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação, ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambiental; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que não serão afetados o Empreendimento;

(vi) na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Empreendimento, a Emitente responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(vii) o Empreendimento está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições a Emitente agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que o Empreendimento não será afetado;

(viii) não tem conhecimento de que exista qualquer exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Empreendimento e a Emitente não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita, sendo certo que qualquer pendência ou exigência que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que o Empreendimento não será afetado;

(ix) não tem conhecimento de que existam contra si processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Empreendimento e que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, sendo certo que qualquer processo dessa natureza que venha a surgir obrigará a Emitente a prontamente substituir o Empreendimento, ou, alternativamente, liquidar integralmente esta CCB;

(x) é uma sociedade devidamente constituída, validamente existente e em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil;

(xi) está plena e perfeitamente autorizada a emitir esta CCB, bem como realizou todos os atos societários necessários para tanto. Esta CCB constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emitente, exequível de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos;

(xii) a emissão desta CCB e o cumprimento pela Emitente de suas obrigações decorrentes desta CCB (i) não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; (ii) não estão nem estarão em conflito o estatuto social ou outros documentos societários da Emitente; e (iii) não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a Emitente sejam partes;

(xiii) conduzem (incluídas nesta declaração as suas controladoras, controladas e coligadas) seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e está devidamente qualificada ou registrada para o exercício das atividades de loteamento, entre outras relacionadas ao seu negócio, conforme aplicável;

(xiv) realiza e realizará durante toda a vigência desta CCB, o integral e pontual pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes ou que venham a incidir sobre o Empreendimento, bem como sobre acessões, melhorias e benfeitorias que a estes forem acrescidas; e

(xv) as declarações prestadas nesta CCB são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas.

3. Despesas

3.1. Os encargos, despesas e tarifas mencionados nos itens 7 e 8 do “Quadro I – Características da Operação” são devidos pela Emitente e serão deduzidos do Valor do Crédito, estipulado no item 1 do “Quadro I - Características da Operação”, no momento da transferência do valor do Principal da CCB à Conta Vinculada.

3.1.1. Em razão da finalidade da presente CCB consistir no financiamento de empreendimento habitacional, esta operação é isenta do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”), de acordo com a legislação em vigor, especificamente nos termos do inciso I do artigo 9º do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

3.1.2. Face ao disposto no item 3.1.1 acima e, ainda, considerando a qualidade de contribuinte da relação jurídico-tributária decorrente do IOF, a Emitente obriga-se, de forma irrevogável e

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

irretratável, a arcar integralmente com quaisquer valores de principal, multa ou encargos relativos à exigência do IOF, pela União Federal, que tenha como fato gerador o financiamento formalizado pela presente CCB, devendo a Emitente ressarcir o Credor Original de todos e quaisquer custos, emolumentos e despesas, inclusive honorários de assessoria legal eventualmente contratados para a defesa, judicial ou administrativa, dos interesses do Credor Original decorrentes da cobrança do IOF acima mencionada.

3.1.3. Correrão, ainda, por conta da Emitente todas as despesas relacionadas e/ou decorrentes desta CCB, incluindo, mas não se limitando, despesas junto a cartórios de registros públicos e quaisquer outras despesas judiciais ou extrajudiciais que o Credor Original e/ou o Credor e/ou o Agente Fiduciário tiver que incorrer para a cobrança e/ou segurança do seu crédito, bem como quaisquer outros ônus e encargos que venham a ser suportados pelo Credor Original e/ou pelo Credor e/ou pelo Agente Fiduciário, relacionados e/ou decorrentes desta CCB, observado o disposto no item 3.2 abaixo.

3.2. Sem prejuízo do quanto disposto no item 3.1 acima, quaisquer tributos, presentes e futuros, exigidos por força da presente CCB serão suportados e pagos pela parte que, segundo a legislação aplicável, for por eles responsável.

4. Encargos Moratórios

4.1. Na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Emitente nesta CCB, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer a data da mora até a efetiva liquidação da dívida da seguinte forma:

a) Multa: 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso;

b) Juros Moratórios: 1 % (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso, além de atualização monetária na forma do item 1.2 e seus subitens deste “Quadro III – Condições da Operação”; e

c) Reembolso de quaisquer despesas incorridas pelo Credor Original e/ou pelo Credor e/ou pelo Agente Fiduciário na cobrança do crédito.

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

4.2. O saldo devedor da CCB será apurado pelo Credor Original com base em planilha de cálculo que acompanhará esta CCB se e quando promovida a sua execução.

5. Débito em Conta

5.1. Fica o Credor Original e/ou o Credor e/ou o Agente Fiduciário autorizado, em caráter irrevogável e irretratável, a debitar da Conta Vinculada indicada no item 15 do “Quadro I – Características da Operação” o valor das parcelas devidas pela Emitente em razão desta CCB, acrescidas dos respectivos encargos, inclusive os decorrentes de mora. O débito de quaisquer outros valores, tais como tributos, tarifas e demais despesas previstas nesta CCB, somente poderão ser debitados da conta corrente acima mencionada, depois de prévia e expressa aprovação da Emitente.

6. Garantias

6.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, principais, acessórias, presentes ou futuras da Emitente oriundas desta CCB, incluindo (i) o Principal, bem como todo e qualquer montante devido a título de Juros Remuneratórios, multas, encargos ordinários, encargos de mora e/ou indenizações relativas aos Créditos Imobiliários; e (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa, judicial ou extrajudicial, incorrido pela Emitente em decorrência desta CCB e/ou, quando houver, honorários advocatícios, verbas indenizatórias devidas pela Emitente no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral relativo a esta CCB (“Obrigações Garantidas”) serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto “Garantias”): **(a)** aval dos avalistas conforme Cláusula 6.2 abaixo; **(b)** alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Emitente localizados nos municípios de Poços de Caldas/MG e Itajubá/MG, imóveis estes objeto das matrículas nº 71.303; 13.200; 51.544; 72.557; 72.545 a 72.548 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais e matrículas nº 32.128; 44.043; 43.373 a 43.376; 43.378 a 43.380; 43.383 a 43.414; 43.418; 43.419; 43.421 a 43.431; 43.433 a 43.465; 43.467 a 43.470 e 43.472 do Registro de Imóveis de Itajubá, Estado de Minas Gerais, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças e seu(s) respectivo(s) aditamento(s), se houver(em) (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”); e **(c)** cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios, detidos ou a serem detidos pela Emitente, decorrentes de contratos de compra e venda ou qualquer que seja a forma contratual adotada, incluindo promessa de compra e venda, compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, entre outras, firmados ou a serem firmados com os adquirentes das unidades autônomas do empreendimento “Residencial Village Inn”, unidades estas objeto das matrículas 43.373 a 43.376; 43.378 a 43.380; 43.383 a 43.414; 43.418; 43.419; 43.421 a 43.431; 43.433 a 43.465; 43.467 a 43.470 e 43.472 do Registro de Imóveis

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

de Itajubá, Estado de Minas Gerais, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e seu(s) respectivo(s) aditamento(s), se houver(em) ("Contrato de Cessão Fiduciária") e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

6.1.1 A Emitente obriga-se a manter, durante a vigência desta CCB, garantias reais compostas por imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente, que somados representem no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento) do valor principal de emissão da CCB ("Valor Mínimo das Garantias Reais").

6.1.1.1. Para fins de cálculo do Valor Mínimo das Garantias Reais, será considerado o valor de mercado dos imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente.

6.2. Os avalistas adiante qualificados: (i) Carlos Alberto Martins, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Aloana Payoletti Faria Martins, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 70456/D e inscrito no CPF/MF sob o nº 025.791.756-01, residente e domiciliado na Cidade de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, na Rua Isaura Junqueira Lobato, 130, Bairro Jardim das Acácias, CEP 37705-610 ("Carlos"); e (ii) Aloana Payoletti Faria Martins, brasileira, casada pelo regime de comunhão parcial de bens com Carlos Alberto Martins, auxiliar administrativa, portadora do Documento de Identidade RG nº M-6.253.761 SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob o nº 000.027.936-60, residente e domiciliada na Cidade de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, na Rua Isaura Junqueira Lobato, 130, Bairro Jardim das Acácias, CEP 37705-610; ("Aloana" e, em conjunto com Carlos, os "Avalistas"), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, prestam garantia fidejussória, na forma de aval prestado nesta CCB, na qualidade de avalistas coobrigados, como principais pagadores, sendo solidariamente responsáveis entre si e com a Emitente, por todas as Obrigações Garantidas ("Aval").

6.2.1. Sem prejuízo da garantia fidejussória constituída por meio do Aval, os Avalistas, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, assinam esta CCB também na qualidade de devedores solidários, nos termos dos artigos 275 e seguintes do Código Civil, e principais pagadores, renunciando expressamente a qualquer benefício concedido por lei, incluindo, sem limitação, aqueles previstos nos termos dos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. Não obstante qualquer endosso, cessão e/ou transferência desta CCB ou dos direitos creditórios dela decorrentes, o aval ora constituído por meio desta CCB permanecerá válido e eficaz desde a Data de Emissão desta CCB até que o Credor receba da Emitente ou de qualquer Avalista todas as

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

importâncias que lhe forem devidas, consentindo, desde já, os Avalistas com todos e quaisquer endossos, cessões e/ou transferências da presente.

6.2.2. Em decorrência da constituição da garantia fidejussória prestada, esta CCB será levada a registro no Cartório de Títulos e Documentos da sede e domicílio dos Avalistas para completa constituição do ônus e devida publicidade a terceiros, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da data de emissão.

6.2.3. Os Avalistas se comprometem a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Emitente ou dos demais Avalistas, o pagamento de qualquer valor por eles pagos ao Credor em favor da Emitente em decorrência do aval da presente CCB, seja por subrogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas ao Credor não tenham sido integralmente pagas. Caso qualquer dos Avalistas receba quaisquer pagamentos da Emitente ou dos demais Avalistas em decorrência do aval prestado nesta CCB e ainda haja importâncias devidas ao Credor, o Avalista em questão receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente para o Credor, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

7. Vencimento Antecipado

7.1. É facultado ao Credor considerar antecipadamente vencida esta CCB e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor em aberto, independentemente de aviso ou notificação, nas seguintes hipóteses, além das previstas em lei:

- a) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- b) não pagamento, pela Emitente, no prazo de 1 (um) dia útil após a data em que tal pagamento tornar-se exigível, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta CCB;
- c) a Emitente deixe de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, assumida nesta CCB ou qualquer dos Contratos de Garantia e não sane tal descumprimento no prazo de 10 (dez) dias, a contar da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emitente ao Credor Original, ao Credor, ou ao Agente Fiduciário, ou (ii) por qualquer terceiro à Emitente, sendo que

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico inferior nesta CCB;

- d) os recursos oriundos do desembolso do valor Principal da CCB não sejam aplicados, comprovadamente, para desenvolvimento do Empreendimento referido no Anexo I a esta CCB;
- e) for movida, contra a Emitente, qualquer ação ou execução, ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete a sua solvência;
- f) conforme aplicável, cessão, venda, alienação, transferência ou constituição de qualquer ônus real sobre os imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou sobre os recebíveis objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;
- g) distribuição de dividendos ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus quotistas, caso a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias estabelecidas nesta CCB;
- h) a Emitente deixe de pagar, nos seus vencimentos, tributos de qualquer natureza, lançados sobre o Empreendimento, e não sane tal inadimplemento em até 10 (dez) dias a contar desse inadimplemento;
- i) haja protesto legítimo de títulos, contra a Emitente em valor individual ou agregado superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou em montante equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 10 (dez) dias a contar do referido protesto: (i) seja validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado; (iii) forem prestadas garantias suficientes para cobrir o débito em juízo; ou, ainda, (iv) houver sustação do protesto;
- j) haja pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Emitente, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emitente ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emitente formular pedido de autofalência;
- k) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emitente;
- l) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente, durante a vigência desta CCB, inclusive, mas não se limitando às declarações ou garantias prestadas nesta CCB e nos Contratos de Garantia;

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

- m) não cumprimento de qualquer decisão transitada em julgado contra a Emitente em valor unitário ou agregado superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);
- n) deliberação de redução de capital social da Emitente que resulte em capital social inferior a 90% (noventa por cento) do capital social da Emitente na data de emissão desta CCB;
- o) inadimplemento, pela Emitente, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que estejam sujeitas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu montante equivalente em outras moedas;
- p) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente das obrigações assumidas nesta CCB, sem a prévia anuência do Credor;
- q) incorporação da Emitente por quaisquer terceiros, e/ou realização pela Emitente, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emitente que não tenha sido previamente aprovada pelo Credor;
- r) mudança ou alteração no objeto social da Emitente que modifique as atividades atualmente praticadas pela Emitente de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- s) alteração do tipo societário da Emitente;
- t) caso a Emitente não submeta suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM; ou
- u) caso a relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses, calculada de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, a ser verificada semestralmente pelo Credor seja superior a 3,0.

Para esses fins, considera-se (I) EBITDA dos últimos 12 (doze) meses ou Despesa Financeira Líquida dos últimos 12 meses, o somatório dos EBITDAs trimestrais consolidados ou da Despesa Financeira Líquida trimestrais consolidadas, respectivamente, dos quatro últimos trimestres fiscais da Emissora; (II) "EBITDA" o somatório: (i) do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições e participações minoritárias, (ii) das despesas de depreciação

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

e amortização, (iii) das despesas financeiras deduzidas das receitas financeiras, (iv) da provisão para manutenção de rodovias, e (v) das despesas não operacionais deduzidas das receitas não operacionais ocorridos no mesmo período; e (III) “Dívida Líquida” o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo, mas não limitado, a empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, além de avais, fianças, penhores ou garantias prestadas, bem como valores a pagar a acionistas, líquido do saldo a receber (ou acrescido do saldo a pagar) de contratos de hedge (“Dívida Bruta”), e deduzido do saldo em caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata desde que não estejam submetidos a qualquer ônus, impedimento ou gravame e desde que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro (“Caixa e Aplicações Financeiras”).

8. Cessão e Transferência da CCB

8.1. Levando-se em conta que os Créditos Imobiliários, decorrentes da presente CCB, serão cedidos ao Investidor, a custódia física da via negociável da presente CCB ficará com a Instituição Custodiante da CCI.

8.2. O Credor Original e/ou o Credor poderá, a qualquer tempo e ao seu exclusivo critério, ceder (inclusive fiduciariamente), transferir, negociar, caucionar ou empenhar, total ou parcialmente, este título de crédito, os direitos, ações e garantias oriundos dessa CCB, os quais poderão ser representados por Cédulas de Crédito Imobiliário nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, independentemente de notificação à Emitente e aos Avalistas, que declaram, desde já, nada terem a opor nesse sentido.

8.3. A presente CCB e/ou a dívida da Emitente perante o Credor não poderão ser cedidos ou transferidos pela Emitente, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento, por escrito, do Credor.

9. Disposições Gerais

9.1. Para os fins desta CCB, “dia útil” significa qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

9.2. Na ocorrência de falência, recuperação extrajudicial, recuperação judicial, insolvência da Emitente ou em caso de não pagamento de todo e qualquer valor devido em razão da presente CCB, a Emitente instrui e autoriza o Credor Original, o Credor e/ou o Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, independente de qualquer notificação prévia, a utilizar qualquer importância por esta mantida na Conta

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

Vinculada e/ou em conta de investimento ou de depósito à vista ou a prazo, bem como quaisquer títulos, valores e outros haveres vinculados a presente CCB, incluindo haveres objeto de custódia, para os fins de proceder à amortização e/ou liquidação do saldo devedor da presente CCB, acrescido dos encargos devidos.

9.3. As partes acordam, desde já, que os atos acima referidos podem ser realizados automaticamente, e isoladamente pelo Agente Fiduciário, reconhecendo, desde já, a Emitente a autenticidade, a validade e a legalidade de tais atos.

9.4. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com a presente CCB, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no preâmbulo desta CCB. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

9.5. A Emitente reconhece, desde já, como meios de prova do débito e do crédito decorrentes da presente CCB, os extratos demonstrativos, os avisos de lançamento ou os avisos de cobrança expedidos pelo Credor Original. Estes extratos demonstrativos, avisos de lançamento ou avisos de cobrança serão enviados à Emitente, através do serviço postal ou meio eletrônico, a critério do Credor Original e, quando não contestados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, contado da data do respectivo recebimento pela Emitente, serão considerados aceitos, bons, líquidos e certos, bastantes e suficientes, valendo como efetiva prestação de contas, operada e formalizada entre o Credor Original e a Emitente, para todos os fins de direito, ficando expressa e plenamente assentadas a certeza e a liquidez do crédito do Credor.

9.6. A tolerância por qualquer das partes diante do não cumprimento da outra parte de qualquer das obrigações previstas na presente CCB não constituirá novação ou mesmo precedente que, por algum modo ou para algum fim, desobrigue as partes de efetivá-las em qualquer outra ocasião subsequente.

9.7. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhes asseguram a presente CCB e a lei, não constituirá causa de alteração ou de novação dos termos e condições da presente CCB e não prejudicará o exercício desses direitos em ocasiões subsequentes.

9.8. Ficam o Credor Original e o Credor expressamente autorizados a incluir, consultar e divulgar as informações da Emitente junto ao Sistema Central de Risco de Crédito do Banco Central do Brasil, em

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

estrita conformidade e limitado aos termos da Resolução 2.724, de 31 de maio de 2000, do Conselho Monetário Nacional e/ou de outros normativos do Banco Central do Brasil aplicáveis.

9.9. Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação da Emitente, ficam o Credor Original ou o Credor, conforme o caso, expressamente autorizados, em caráter irrevogável e irretratável, a consultar, incluir e ou divulgar as informações desta junto ao SERASA, ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) à Central de Riscos do Banco Central do Brasil ou a qualquer outro órgão que tenha por função o cadastro de atraso no pagamento e descumprimento de obrigação, sem prejuízo da responsabilidade do Credor Original e/ou do Credor, conforme o caso, por perdas e danos sofridos pela Emitente pela consulta, inclusão e/ou divulgação indevida.

9.10. Após a liquidação da dívida que tenha originado a inscrição do nome da Emitente nos órgãos de proteção de crédito, caberá única e exclusivamente a esta proceder à exclusão dos respectivos registros e cadastros de devedores. Desse modo, uma vez entregue recibo de quitação dos pagamentos devidos, o Credor Original e/ou o Credor, conforme o caso, estarão isentos de qualquer outra responsabilidade quanto ao cancelamento do registro no respectivo cadastro de proteção ao crédito; salvo no caso de cadastro indevido em que o Credor e/ou Credor Original, conforme o caso, serão os responsáveis pela baixa e exclusão dos dados da Emitente nos referidos órgãos de proteção ao crédito.

9.11. Para atendimento de eventuais reclamações e/ou sugestões decorrentes exclusivamente do financiamento ora contratado ou para solução de eventuais conflitos relacionados a esta CCB, o Credor Original coloca à disposição da Emitente o telefone de sua OUVIDORIA: Ouvidoria FAPA: 0800-771-1246, dias úteis das 11 às 16 horas.

9.12. A Emitente autoriza o Credor Original a divulgar sua marca/logotipo e a operação ora contratada, em seu *website*, única e exclusivamente em apresentações e materiais institucionais, indicando a condição da Emitente como "Cliente".

9.13. A presente CCB é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

10. Lei Aplicável e Solução de Conflitos

10.1. As Partes desde já convencionam que todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta CCB serão obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvidas por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

10.2. A Parte interessada em iniciar o procedimento de arbitragem notificará a Câmara sobre sua intenção de começar um procedimento de arbitragem e, ao mesmo tempo, notificará também a outra parte, sujeito às normas da Câmara.

10.3. A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, e poderá dar origem a indenização.

10.4. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

10.5. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam, para buscar medidas cautelares (cu qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

CÓPIA DA VIA NÃO NEGOCIÁVEL

Esta CCB é emitida em número de vias indicada no item 1 do “Quadro II – Emissão e outros dados da Cédula”, sendo somente a primeira delas negociável.

Declaramos para os devidos fins que todas as cláusulas e condições desta CCB foram previamente lidas, entendidas e aceitas em todos os seus termos.

São Paulo, 25 de setembro de 2017.



ANEXO I da CCB

Descrição do Empreendimento Habitacional

Empreendimento	Residencial Village Inn
Identificação do Projeto	Empreendimento residencial multifamiliar que se localizará na Rua Lucinda Carneiro, bairro de Morro Chic, Município de Itajubá, Estado de Minas Gerais. Incorporação registrada no R. 11 da matrícula nº 3.221 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG (matrícula-mãe do empreendimento). Instituição de condomínio registrada no R. 14 da citada matrícula 3.221 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG.
No da Matrícula	3.221
Registro de Imóveis	Registro de Imóveis de Itajubá/MG
Endereço	Rua Lucinda Carneiro, Bairro de Morro Chic, Município de Itajubá, Estado de Minas Gerais.
Unidades Autônomas	100 (cem) unidades autônomas localizadas em 2 torres designadas como Torres 1 e 2, cada uma contendo 50 (cinquenta) unidades autônomas. Matrículas individualizadas abertas conforme averbação AV. 15 da matrícula 3.221 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG. Matrículas nº 43.373 a 43.472 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG.
Data de Início	Junho de 2016.
Data de Conclusão	Julho de 2019.
Atual Fase do Projeto	Em construção.

ANEXO II da CCB
Descrição dos Pagamentos

Data	Amortização	Encargos	Eventos
25/09/2017	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	
25/09/2018	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Incorporação de Juros
25/10/2018	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/11/2018	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/12/2018	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/01/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/02/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/03/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/04/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/05/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/06/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/07/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/08/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/09/2019	0,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros
25/10/2019	4,16666667%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/11/2019	4,34782609%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/12/2019	4,54545455%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/01/2020	4,76190476%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/02/2020	5,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/03/2020	5,26315789%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/04/2020	5,55555556%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/05/2020	5,88235294%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/06/2020	6,25000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/07/2020	6,66666667%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/08/2020	7,14285714%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/09/2020	7,69230769%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/10/2020	8,33333333%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/11/2020	9,09090909%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/12/2020	10,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/01/2021	11,11111111%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/02/2021	12,50000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/03/2021	14,28571429%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/04/2021	16,66666667%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/05/2021	20,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/06/2021	25,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/07/2021	33,33333333%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/08/2021	50,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/09/2021	100,00000000%	A apurar (9,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização

ANEXO III
Tabela de Amortização

Data	Amortização	Encargos	Eventos
25/09/2017	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Incorporação de Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros Pag. Juros
25/09/2018	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/10/2018	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/11/2018	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/12/2018	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/01/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/02/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/03/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/04/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/05/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/06/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/07/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/08/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/09/2019	0,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/10/2019	4,16666667%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/11/2019	4,34782609%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/12/2019	4,54545455%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/01/2020	4,76190476%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/02/2020	5,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/03/2020	5,26315789%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/04/2020	5,55555556%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/05/2020	5,88235294%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/06/2020	6,25000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/07/2020	6,66666667%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/08/2020	7,14285714%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/09/2020	7,69230769%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/10/2020	8,33333333%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/11/2020	9,09090909%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/12/2020	10,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/01/2021	11,11111111%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/02/2021	12,50000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/03/2021	14,28571429%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/04/2021	16,66666667%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/05/2021	20,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/06/2021	25,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/07/2021	33,33333333%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização
25/08/2021	50,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	
25/09/2021	100,00000000%	A apurar (8,00% a.a + IPCA)	Pag. Juros + Amortização

ANEXO IV

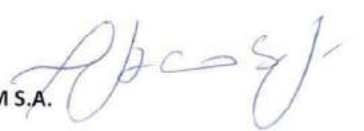
Declaração do Coordenador Líder

FRAM CAPITAL DTVM S.A., sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 5ª Série da 1ª Emissão ("**Emissão**") da BSI Capital Securitizadora S.A. ("**Emissora**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 25 de setembro de 2017.


FRAM CAPITAL DTVM S.A.

Guilherme Muniz Atem
CPF: 261.710.848-16


Roberto Adib Jacob Junior
CPF: 325.356.898-98


**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDOR A DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**
13.673.855/0001-25

ANEXO V

Declaração da Companhia Securitizadora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, localizada na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Bairro Centro, CEP 09750-730, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atender o que preveem os itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 5ª Série da 1ª Emissão ("**Emissão**"), declara, para todos os fins e efeitos que, (i) verificou, em conjunto com a Fram Capital DTVM S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, (ii) agiu com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, e (iii) instituiu, em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, sobre a CCI, a Alienação Fiduciária, a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada, nos termos previstos na Cláusula Oitava do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, datado de 25 de setembro de 2017.

São Bernardo do Campo, 25 de setembro de 2017.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

ANEXO VI

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Cep 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 5ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da BSI Capital Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, (i) que verificou, em conjunto com a Emissora, com a Fram Capital DTVM S.A., na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) a inexistência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer sua função.

São Paulo, 25 de setembro de 2017.


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Manna de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63


Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

ANEXO VII

Declaração da Instituição Custodiante

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, 61/63, CEP 11013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", da série única, Número FP 2509/17, firmado em 25 de setembro de 2017 com a **POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Henryr Mothon, nº 364, térreo, Centro, CEP 37701-009, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.586.556/0001-62 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em 25 de setembro de 2017 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., datado de 25 de setembro de 2017, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Oitava do Termo de Securitização.

São Paulo, 25 de setembro de 2017.


FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA
Luzia Alves de Oliveira
Diretora Executiva


Rodney Schlindwein Martins
Diretor Executivo



Reconheço por semelhança a firma de LUZIA ALVES DE OLIVEIRA, RODNEY SCHLINDWEIN MARTINS e dou fé.
Santos, 27 de Setembro de 2017.
Em testº _____ da verdade.

FLAVIA LOVECCHIO R DE MENDONÇA-Esc. Aut
FABIANA LOVECCHIO R MENDONÇA-Esc. Aut




ANEXO VIII

Tratamento Fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), estão sujeitas, atualmente, à alíquota zero de tais contribuições aplicável às receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas atualmente previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ("Jurisdição de Tributação Favorecida").

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO IX

Fatores de Risco

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

a) Fatores de Risco relativos à Emissora:

(i) *Limitação de Ativos:* A Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão de CRI e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões. Como sobre tais recebíveis são instituídos um patrimônio separado para cada série, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

(ii) *Riscos relativos ao Setor de Atuação da Emissora:* A atividade da Emissora está sujeita à regulamentação da CVM no que se refere a ofertas públicas. Alterações na atual regulamentação poderão gerar um aumento nos custos de securitização o que pode tornar o negócio desaconselhável do ponto de vista econômico.

b) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com

relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, e (ii) liquidação financeira das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens "i" e "ii" e "iii" podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros, amortizações e demais valores devidos aos Titulares de CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar eventuais prejuízos aos Titulares de CRI.

e) Risco Tributário: a Emissão está exposta ao risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já realizadas.

f) Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Vencimento Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária, resgate antecipado ou vencimento antecipado, inclusive mas não exclusivamente na hipótese de a Devedora optar pela liquidação antecipada voluntária da CCB e na hipótese de extinção da taxa de juros caso não entrem em acordo com os Titulares de CRI em relação à nova taxa de juros. A ocorrência destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores

à mesma taxa estabelecida como remuneração, bem como diminuir a expectativa de remuneração/rentabilidade a longo prazo dos Titulares de CRI.

g) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

h) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada", desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de CRI, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

i) Inadimplência da Devedora: a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes depende do pagamento pela Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo de Securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função da CCB em tempo hábil para o pagamento dos valores e, portanto, o risco de crédito da presente operação concentra-se na Devedora. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento pela Emissora.

k) Risco de não Constituição de Garantias: As garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e/ou exigências cartoriais. Com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, a

viabilidade de seu registro imobiliário e a sua exequibilidade em caso de inadimplemento poderão estar sujeitas à conclusão de providências de revalidação de aprovações existentes ou da obtenção de novas aprovações junto aos órgãos públicos competentes, conforme aplicável.

l) Risco Relacionado à Classificação de Risco: Os CRI e a presente Oferta Pública Restrita foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI contam com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). No entanto, por se tratar de uma Oferta Pública Restrita, caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

m) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

n) Processo de Diligência Legal (due diligence): Foi realizada auditoria legal para verificação: (i) da existência, validade e correta formalização da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Escritura de Emissão da CCI, e do Contrato de Cessão; (ii) da existência dos bens imóveis alienados fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) da obtenção das autorizações societárias necessárias para a celebração, pela Devedora e pela Cedente, dos Documentos da Operação de que cada um é parte, conforme previsto nos documentos constitutivos da Devedora e da Cedente; e (iv) de que a celebração, pela Devedora, dos Documentos da Operação não viola quaisquer contratos financeiros relevantes da respectiva parte. Não houve extensa auditoria legal da Devedora para fins de emissão da CCB e/ou outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis ou da Cessão Fiduciária de Recebíveis, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Devedora.

n) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e

internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

ANEXO X

Descrição da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, SP, 25 de setembro de 2017
-------------------------------	---

SÉRIE	UNICA	NÚMERO	FP2509/17	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	-----------	-------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA					
CNPJ/MF: 53.146.221/0001-39					
ENDEREÇO: Rua João Pessoa, 61/63					
CEP	11013-903	CIDADE	Santos	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA					
CNPJ/MF: 53.146.221/0001-39					
ENDEREÇO: Rua João Pessoa, 61/63					
CEP	11013-903	CIDADE	Santos	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA.					
CNPJ/MF: 04.586.556/0001-62					
ENDEREÇO: Rua Padre Henry Mothon, nº 364, térreo, Centro					
CEP	37701-009	CIDADE	Poços de Caldas	UF	MG

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº FP2509/17, com data de emissão de 25 de setembro de 2017, emitida pela Devedora em favor da Emissora ("CCB"), por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento listado no Anexo I à CCB, descrito no item 6 abaixo.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais)
--

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO					
Nome do empreendimento habitacional	Residencial Village Inn				
Endereço	Rua Lucinda Carneiro				
CEP	37500-076	CIDADE	Itajubá	UF	MG
Cartório de Registro de Imóveis	Registro de Imóveis de Itajubá/MG				
Matrícula	3.221				

Unidades	100 (cem) unidades autônomas localizadas em 2 torres designadas como Torres 1 e 2, cada uma contendo 50 (cinquenta) unidades autônomas, objeto de matrículas próprias que correspondem às frações ideais vinculadas a estas futuras unidades autônomas em construção.
Participação da Devedora no Empreendimento	100% (incorporadora e proprietária).
Tipo de investimento (construção, aquisição etc.)	Construção de empreendimento residencial.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da Data de Emissão.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais)
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios calculados à taxa de juros efetiva de 9,0000% (nove por cento) ao ano, na forma da CCB.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	25 de setembro de 2021.
7.6. PAGAMENTO ANTECIPADO	Será admitido o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB nos termos dos itens 1.3. e 1.3.1. do Quadro III – “Condições da Operação” da CCB.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	Mensal, nos termos do item 6 do “Quadro I – Quadro Resumo” da CCB.
7.9. PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS:	25 de outubro de 2018.
7.10. PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	25 de outubro de 2019.
7.11. GARANTIAS:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. Conforme estipulado na CCB, os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com: (a) Aval (conforme definido na CCB); (b) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Devedora localizados nos municípios de Poços de Caldas/MG e Itajuba/MG, imóveis estes objeto das matrículas nº 71.303; 13.200; 51.544; 72.557; 72.545 a 72.548 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais e matrículas nº 32.128; 44.043; 43.373 a 43.376; 43.378 a 43.380; 43.383 a 43.414; 43.418; 43.419; 43.421 a 43.431; 43.433 a 43.465; 43.467 a 43.470 e 43.472 do Registro de Imóveis de Itajubá, Estado de Minas Gerais, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças e seu(s) respectivo(s) aditamento(s), se houver(em); e (c) cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios, detidos ou a serem detidos pela Emitente, decorrentes de contratos de compra e venda ou qualquer que seja a forma

	contratual adotada, incluindo promessa de compra e venda, compra e venda com pacto adeto de alienação fiduciária, entre outras, firmados ou a serem firmados com os adquirentes das unidades autônomas do empreendimento "Residencial Village Inn", unidades estas objeto das matrículas 43.373 a 43.376; 43.378 a 43.380; 43.383 a 43.414; 43.418; 43.419; 43.421 a 43.431; 43.433 a 43.465; 43.467 a 43.470 e 43.472 do Registro de Imóveis de Itajubá, Estado de Minas Gerais, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e seu(s) respectivo(s) aditamento(s), se houver(em).
--	---

ANEXO XI

Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	BSI Capital Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$24.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 8,0000 a.a.
Quantidade	48
Data de Emissão	18 de maio de 2017
Data de Vencimento	18 de maio de 2021
Garantias	Aval na CCB Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fundo de Reserva Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula Sexta do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 4.1.5 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente