

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

São partes neste "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis da BSI Capital Securitizadora S.A." ("Terceiro Aditamento"):

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").

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 25 de setembro de 2017, a 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") concordou em conceder à Pollo Engenharia e Incorporações Ltda. ("Devedora") um financiamento, no valor total de principal de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) ("Financiamento"), em razão do qual a Devedora emitiu, em favor do Credor Original, a Cédula de Crédito Bancário nº FP 2509/17 ("CCB");
- b) em decorrência da concessão do Financiamento, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor Original os créditos imobiliários presentes e futuros oriundos do Financiamento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, 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 previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");

- c) em 25 de setembro de 2017, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado entre o Credor Original e a Devedora, o Credor Original emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI");
- d) em 25 de setembro de 2017, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram transferidos para a Securitizadora, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão") para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. ("CRI");
- e) em 25 de setembro de 2017, as partes celebraram Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.;
- f) em 30 de janeiro de 2018, um dos Imóveis dados em garantia, a saber, o imóvel objeto da matrícula nº 51.544 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas foi instituído em condomínio, operando-se, assim, o encerramento da citada matrícula 51.544 e a correspondente abertura de matrículas próprias para cada uma das 2 (duas) casas frutos desta instituição de condomínio, sendo estas as matrículas de números 79.991 e 79.992, ambas do Registro de Imóveis de Poços de Caldas;
- g) em Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S/A, realizada em 16/05/2019, por decisão unânime, foram liberados os imóveis do Registro de Imóveis de Poços de Caldas/MG de matrículas números 13.200, 71.303 e 79.992 e o imóvel do Registro de Imóveis de Itajubá/MG de matrícula número 32.128 para serem vendidos, e os recursos deverão ser depositados na Conta Centralizadora no Banco Bradesco (237), agência (6569-2) conta corrente (117.979-9) em nome da BSI Capital Securitizadora S/A CNPJ 11.257.352/0001-43.
- h) em Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S/A, realizada em 02/07/2020, por

decisão unânime, foram oferecidos pela devedora as matrículas números 82.944, 82.945, 82.946, 82.700 e 82.703 do registro de imóveis de Poços de Caldas – MG ("Imóveis em Substituição"), avaliadas pela Setape Serviços Técnicos, em 17/06/2020 no valor total de mercado de R\$ 2.174.000,00 (dois milhões, cento e setenta e quatro mil reais), em substituição as Unidades Vendidas, sendo que tais Imóveis Substituição serão alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora, e os créditos provenientes de eventuais futuras vendas de tais Imóveis Substituição, prometidos em cessão fiduciária, conforme aditamento a ser celebrado ao Instrumento CF de Recebíveis (Novas Garantias);

- i) Conforme aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 02 de julho de 2020, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, para incluir as novas matrículas;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Terceiro Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

2.1. As Partes decidem aditar o item 6.1, bem como a alínea "b", item 7.11, do Anexo X, todos do Termo de Securitização, que tem como objetivo instituir a alienação fiduciária em garantia sobre os Novos Imóveis entre as garantias das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB do Registro de Imóveis de Poços de Caldas/MG de nº 82.944; 82.945; 82.946; 82.700 e 82.703.

2.2. Em virtude do aditamento previsto na Cláusula 2.1. acima, as Partes resolvem aditar o item – a definição de "Alienação Fiduciária de Imóveis" contida no item 1.1. do Termo de Securitização, que passa a vigor com a seguinte redação:

“A alienação fiduciária localizados nos municípios de Poços de Caldas/MG e Itajubá/MG, imóveis estes objeto das matrículas nº 72.557; 72.545 a 72.548; 79.991; 82.944; 82.945; 82.946; 82.700 e 82.703 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais e matrículas nº 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.”

2.3. Ainda, as Partes resolvem aditar a alínea “b” do item 6.1 do Termo de Securitização, passando o referido item 6.1 a vigor com a seguinte redação:

*“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 72.557; 72.545 a 72.548; 79.991; 82.944; 82.945; 82.946; 82.700 e 82.703 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais e matrículas nº 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 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) ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

2.4. Por fim, as Partes também resolvem aditar a alínea "b", item 7.11, do Anexo X do Termo de Securitização, passando referido item 7.11 a vigor com a seguinte redação:

" 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 Itajubá/MG, imóveis estes objeto das matrículas nº 72.557; 72.545 a 72.548; 79.991; 82.944; 82.945; 82.946; 82.700 e 82.703 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais e matrículas nº 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 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, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e seu(s) respectivo(s) aditamento(s), se houver(em)."



CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Todas as demais cláusulas e disposições do Termo de Securitização não expressamente alteradas pelo presente Terceiro Aditamento são ora ratificadas pelas Partes, permanecendo inalteradas.

3.2. Os termos e condições deste Terceiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

3.3. Todas as despesas referentes ao presente Terceiro Aditamento serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora.

3.4. Quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Terceiro Aditamento deverão ser dirimidas de acordo com o quanto estabelece a Cláusula Dezenove do Termo de Securitização.

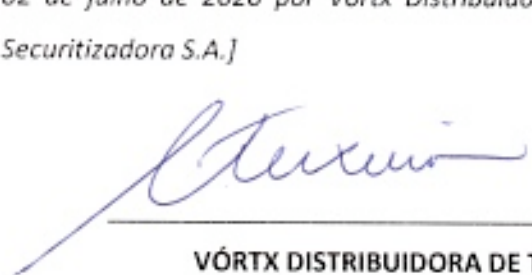
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Terceiro Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 02 de julho de 2020.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

[Página de assinatura do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis da BSI Capital Securitizadora S.A. celebrado em 02 de julho de 2020 por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e BSI Capital Securitizadora S.A.]



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marco Lopes dos Santos Teixeira
RG: 45.894.863-6
Cargo: CPF: 359.268.408-81

Nome: CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 39.289.610-0
Cargo: CPF: 381.514.063-20

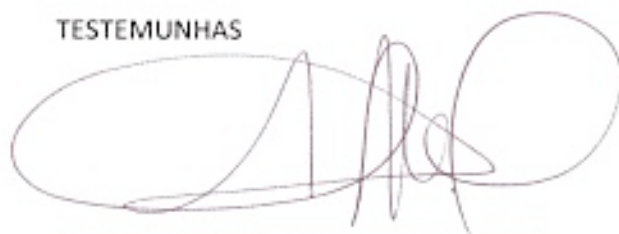


Nome: Ricardo Elson do Carmo
RG: 22.165.101-9
Cargo:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
RG: 22.571.689-7
Cargo:

TESTEMUNHAS



Nome: MARCIO SOARES PINHEIRO
CPF: 134.819.518-50

Nome:
CPF: