

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª 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 4ª 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/ME") 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/ME 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 18 de maio 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/ME sob o nº 53.146.221/0001-39 ("Credor Original") concordou em conceder à JP Arquitetura e Construções Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.640.392/0001-65 ("Devedora") um financiamento, no valor total de principal de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) ("Financiamento"), em razão do qual a Devedora emitiu, em favor do Credor Original, a Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17 ("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 18 de maio 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 ("Escritura de Emissão de CCI"), o Credor Original emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI");
- d) em 18 de maio 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 4ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. ("CRI");
- e) em 18 de maio de 2017, as partes celebraram o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A."* ("Termo de Securitização");
- f) em 16 de agosto de 2018, foi celebrado o *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia"*, por meio do qual foram alterados determinados termos e condições previstos na Cláusula 3.3.1. do referido instrumento;
- g) em 11 de junho de 2019 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Titulares do CRI 4ª série da 1ª emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., e por decisão unânime foram deliberados: (i) extensão no prazo de pagamento da 1ª (primeira) parcela de amortização com vencida em 18 de junho de 2019, sendo o valor incorporado ao saldo devedor; e (ii) concessão de 12 (doze) meses de carência para pagamento de juros e amortização, com consequente alteração no Fluxo de Pagamento, conforme **Anexo I** a este Terceiro Aditamento ("AGT");

- h) em 15 de junho de 2019, foi celebrado o *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, onde no item 2.1 as partes decidem aditar a Cláusula 3.1., e os itens e 7.1 do **Anexo I** do referido instrumento; e
- i) Em Assembleia Geral Extraordinária de Titulares do Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Serie da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 21 de julho de 2020, por decisão unanime, foi autorizado a concessão (i) *waiver* para não pagamento da 1ª (primeira) parcela de amortização da CCB, com vencimento previsto para 18 de julho de 2020 e consequentemente da 1ª (primeira) parcela do CRI; (ii) Deliberar sobre a concessão de 12 (doze) meses de carência para pagamento dos juros e amortização da CCB e alteração do fluxo de pagamento e consequentemente do fluxo de pagamento do CRI, descrito no **Anexo III** do Termo de Securitização, passando a vigorar conforme descrito na tabela do **Anexo I** da referida Ata; (iii) liberação do Fundo de Reserva, mantido em conta para obra, conforme laudo de medição; e (iv) redução do valor de composição do Fundo de Reserva para R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) e forma e prazo da sua constituição, que será em 12 (doze) parcelas de R\$10.000,00 (dez mil reais).

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 Termo de Securitização, para fazer valor do deliberado na AGT.

2.1.1. As partes resolvem alterar a Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, passando a vigorar com a seguinte redação:

"CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES



1.1.

[...]

Fundo de Reserva: *É o fundo de reserva para pagamento dos CRI, em valor que deverá corresponder, ao montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), constituído pela Emissora na Conta Centralizadora dos CRI, com os recursos retidos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis."*

2.1.2. As partes resolvem alterar a Cláusula 4.1.5. do Termo de Securitização, passando a vigor com a seguinte redação:

"4.1.5. **Amortização:** *Após o Período de Carência, o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado em 11 (onze) parcelas mensais (cada uma, uma "Parcela de Amortização"), sendo a primeira data de pagamento da Parcela de Amortização em 18 de julho de 2021."*

2.1.3. As partes resolvem alterar o **Anexo II** do Termo de Securitização, passando a valer o **Anexo I** deste Terceiro Aditamento.

2.1.4. As partes resolvem alterar o **Anexo III** do Termo de Securitização, passando a valer o **Anexo II** deste Terceiro Aditamento.

2.1.5. Por fim, as partes resolvem alterar o **Anexo X** do Termo de Securitização, passando a valer o **Anexo III** deste Terceiro Aditamento.

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.

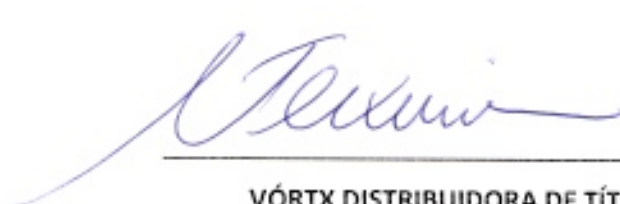
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Terceiro Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de julho de 2020.

(Assinatura na página seguinte)



[Página de assinatura do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis da BSI Capital Securitizadora S.A. celebrado em 21 de julho de 2020 por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e BSI Capital Securitizadora S.A.]

  **CAROLINE TSUCHIYA SILVA**
RG: 38.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

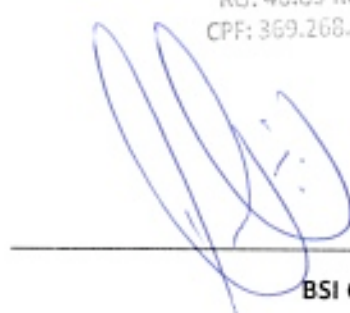
Nome:

Nome:

Cargo:

Marcelo Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

Cargo:




Alexandre Domingos Ferreira
RG: 27.572.688-7

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:



Autorregulação
ANBIMA

Agente Fiduciário

ANEXO I

Tabela de Amortização da CCB			
Data	Indexador	Amortização Ordinária	Pagto de Juros
18/07/2020	IPCA + 9% a.a.	0,00%	0,00%
18/06/2021	IPCA + 9% a.a.	0,00%	Incorp. Juros
18/07/2021	IPCA + 9% a.a.	9,09%	9% a.a.
18/08/2021	IPCA + 9% a.a.	10,00%	9% a.a.
18/09/2021	IPCA + 9% a.a.	11,11%	9% a.a.
18/10/2021	IPCA + 9% a.a.	12,50%	9% a.a.
18/11/2021	IPCA + 9% a.a.	14,29%	9% a.a.
18/12/2021	IPCA + 9% a.a.	16,67%	9% a.a.
18/01/2022	IPCA + 9% a.a.	20,00%	9% a.a.
18/02/2022	IPCA + 9% a.a.	25,00%	9% a.a.
18/03/2022	IPCA + 9% a.a.	33,33%	9% a.a.
18/04/2022	IPCA + 9% a.a.	50,00%	9% a.a.
18/05/2022	IPCA + 9% a.a.	100,00%	9% a.a.

ANEXO II

Tabela de Amortização dos CRI's			
Data	Indexador	Amortização Ordinária	Pagto de Juros
18/07/2020	IPCA + 8% a.a.	0,00%	0,00%
18/06/2021	IPCA + 8% a.a.	0,00%	Incorp. Juros
18/07/2021	IPCA + 8% a.a.	9,09%	8% a.a.
18/08/2021	IPCA + 8% a.a.	10,00%	8% a.a.
18/09/2021	IPCA + 8% a.a.	11,11%	8% a.a.
18/10/2021	IPCA + 8% a.a.	12,50%	8% a.a.
18/11/2021	IPCA + 8% a.a.	14,29%	8% a.a.
18/12/2021	IPCA + 8% a.a.	16,67%	8% a.a.
18/01/2022	IPCA + 8% a.a.	20,00%	8% a.a.
18/02/2022	IPCA + 8% a.a.	25,00%	8% a.a.
18/03/2022	IPCA + 8% a.a.	33,33%	8% a.a.
18/04/2022	IPCA + 8% a.a.	50,00%	8% a.a.
18/05/2022	IPCA + 8% a.a.	100,00%	8% a.a.

ANEXO III

Características da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, SP, 18 de maio de 2017	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	FP 1805/17	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: J.P. ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.					
CNPJ/MF: 08.640.392/0001-65					
ENDEREÇO: Quadra 104 Norte, Rua NE-11, Lote 42 (ACNE II Conj. 04), nº 41, sala 01, Plano Diretor Norte					
CEP	77006-030	CIDADE	Palmas	UF	TO
4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17, com data de emissão de 18 de maio 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\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais)					
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO					
Nome do empreendimento habita	Residencial Diamante do Lago				
Endereço	Quadra ARNO-13, Conjunto QI-04, Alameda 122 e Lote 02 do Loteamento Palma Palmas – TO.				
CEP	77001-112	CIDADE	Palmas	UF	TO
Cartório de Registro de Imóveis	Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins.				
Matrícula	46.875				
Unidades	182, objeto de matrículas próprias que correspondem às frações ideais vinculadas estas futuras unidades autônomas em construção.				
Participação da Devedora no Empreendimento	100% (incorporadora e proprietária).				



Autorregulação
ANBIMA

Agente Fiduciário

Tipo de investimento
(construção, aquisição etc.)

Construção de empreendimento residencial.

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	60 (sessenta meses) meses, contados a partir da Data de Emissão.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$24.000.000,00 (vinte e quatro 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	18 de maio de 2022.
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 AMORTIZAÇÃO:	18 de julho de 2021.
7.10. 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 (b.1) das frações ideais correspondentes a determinadas futuras unidades autônomas do Bloco A do empreendimento “RESIDENCIAL DIAMANTE DO LAGO”, registrado sob o R.06 de 04/02/2014 na matrícula nº 46.875 do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins, frações ideais estas objeto das matrículas 121.484 a 121.506; 121.508 a 121.513; 121.516; 121.518 a 121.525; 121.527; 121.529 a 121.539; 121.541 a 121.567 e 121.570 a 121.579 do Registro de Imóveis de Palmas, de titularidade da Devedora, (b.2) do apartamento nº 403 do condomínio denominado Residencial Dubai localizado na Alameda 03, lote 27, da quadra ARSE-12, conjunto Lotes “L” do Loteamento Palmas 1ª Etapa fase I, Palmas/TO, objeto da matrícula nº 110.607, do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins, de titularidade da Devedora, 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); (b.3) do apartamento nº 1101-B do Bloco B do condomínio denominado Residencial Montese localizado na Alameda Beija Flor, lote 03, da quadra ARSE-21, conjunto habitacional multifamiliar 04 do Loteamento Palmas 1ª Etapa fase I, Palmas/TO, objeto da matrícula nº 107.475, do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins, de titularidade dos Avalistas (conforme definido na CCB), 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 Devedora, decorrentes de (i) 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 futuras unidades autônomas dos Blocos A e B do empreendimento "RESIDENCIAL DIAMANTE DO LAGO", registrado sob o R.06 de 04/02/2014 na matrícula nº 46.875 do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins, frações ideais estas objeto das matrículas 121.484 a 121.506; 121.508 a 121.513; 121.516; 121.518 a 121.525; 121.527; 121.529 a 121.539; 121.541 a 121.567; 121.570 a 121.606; 121.608 a 121.609; 121.613 a 121.616; 121.618 a 121.620; 121.622 a 121.625; 121.627 a 121.630; 121.632 a 121.640 e 121.642 a 121.663 do Registro de Imóveis de Palmas, e (ii) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Devedora contra o Banco Arbi S.A. em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos na conta vinculada, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e seu(s) respectivo(s) aditamento(s), se houver(em).