

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª 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 "Securizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221. Cj 93, Pinheiros, CEP 05428-000, 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 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securizadora 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 dos CRI 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:

"Amortização de Principal"	A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.5. do presente Termo de Securitização.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia de Titulares de CRI"	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Treze deste Termo de Securitização.
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis JP e a Alienação Fiduciária de Imóvel Avalistas.
"Alienação Fiduciária de Imóveis JP"	A alienação fiduciária (i) 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; e (ii) 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.
"Alienação Fiduciária de Imóvel Avalistas"	A alienação fiduciária 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.
<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) JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO, brasileiro, solteiro, arquiteto e urbanista, portador da Carteira de Identidade RG nº 2.680.251 SSP/PB e inscrito no CPF/MF sob o nº 043.553.724/56, residente e domiciliado na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins, na Quadra 306 Sul, Alameda 01, Lote 04, Residencial Flamboyant, Apto. 401, Plano Diretor Sul, CEP 77021-050; (ii) JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1.259.879 SSP/TO e inscrita no CPF/MF sob o nº 054.443.394-71, residente e domiciliada na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins, na Quadra 306 Sul, Alameda 01, Lote 04, Residencial Flamboyant, Apto. 401, Plano Diretor Sul, CEP 77021-050; e, (iii) MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1.326.895 SSP/TO e inscrita no CPF/MF sob o nº 021.041.011-66, residente e domiciliada na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins, na Quadra 306 Sul, Alameda 01, Lote 04, Residencial Flamboyant, Apto. 401, Plano Diretor Sul, CEP 77021-050.
<u>"BACEN"</u>	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.
"CCB"	A Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17, cuja cópia está no Anexo II ao presente Termo de Securitização, emitida pela Devedora em favor do Cedente em 18 de maio 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 18 de maio 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 (i) 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 futuras unidades autônomas dos Blocos A e B do empreendimento

	<p>"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.</p>
" <u>CETIP</u> "	<p>CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91.</p>
" <u>CMN</u> "	<p>Conselho Monetário Nacional.</p>
" <u>Código Civil</u> "	<p>Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.</p>
" <u>Código de Processo Civil</u> "	<p>Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.</p>
" <u>Condições Precedentes</u> "	<p>Condições estabelecidas na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição, subscrição e integralização dos CRI.</p>
" <u>Conta Centralizadora</u> "	<p>Conta corrente nº 16.000-8, 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.</p>

<u>"Conta Vinculada"</u>	Conta corrente nº 37250-3, Agência 0001, no Banco Arbi S.A. (nº 231), de titularidade da Devedora.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis JP"</u>	O Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme aditado de tempos em tempos), celebrado em 18 de maio de 2017 entre a Emissora, a Devedora e interveniente-anuentes lá identificados.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Avalistas"</u>	O Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme aditado de tempos em tempos), celebrado em 18 de maio de 2017 entre a Emissora, as Avalistas e interveniente-anuentes lá identificados.
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"</u>	Quando mencionadas em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis JP e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Avalistas.
<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 18 de maio 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 4ª 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> "	Os Contratos 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\$24.000.000,00 (vinte e quatro 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 4ª 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.
" <u>CRI em Circulação</u> "	Para fins de constituição de quórum, a totalidade dos CRI 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.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Desembolso da CCB</u> "	18 de maio de 2017.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	18 de maio de 2017.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	18 de maio de 2021.
" <u>Data de Vencimento da CCB</u> "	18 de maio de 2021.
" <u>Datas de Pagamento da CCB</u> "	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.
" <u>Datas de Pagamento dos CRI</u> "	Datas em que os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme Cláusula 4.1., item 11 deste Termo de Securitização.
" <u>Devedora</u> "	J.P. Arquitetura e Construções Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Palmas, Estado do Tocantins, na Quadra 104




	Norte, Rua NE-11, Lote 42 (ACNE II Conj. 04), nº 41, sala 01, Plano Diretor Norte, CEP 77.006.030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.640.392/0001-65.
" <u>Dia Útil</u> "	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional.
" <u>Documentos da Operação</u> "	(i) a CCB; (ii) os Contratos 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.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 4ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
" <u>Empreendimento</u> "	O empreendimento imobiliário descrito e caracterizado no Anexo II da CCB, nos quais os recursos líquidos obtidos através do Financiamento Imobiliário serão destinado.
" <u>Encargos de Mora</u> "	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 dos CRI, de juros de mora de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados " <i>pro rata temporis</i> " 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 18 de maio de 2017.
"Escriturador"	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, responsável pela escrituração da Emissora.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	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.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Os eventos previstos na CCB e descritos na Cláusula 4.1.6. deste Termo de Securitização.
"Financiamento Imobiliário"	O financiamento imobiliário no valor de principal de R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), concedido por meio da CCB.
"Fundo de Reserva"	É o fundo de reserva para pagamento dos CRI, em valor que deverá corresponder, ao montante de R\$600.000,00 (seiscentos 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.
"Garantias"	O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Governo Federal"	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.
<u>"Juros Remuneratórios"</u>	Os juros incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme descritos na Cláusula 4.1.4 do presente Termo de Securitização.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Lei nº 10.931"</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei nº 9.514"</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>"Liquidação Antecipada"</u>	Liquidação antecipada voluntária da CCB, no todo ou em parte, pela Devedora, ao seu exclusivo critério, desde que notifique por escrito a

<u>Facultativa da CCB</u>	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 acrescido de Prêmio pela Liquidação Antecipada Facultativa da CCB.
<u>"Liquidação Antecipada 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

	<p>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.</p>
" <u>Oferta Pública Restrita</u> "	<p>A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.</p>
" <u>Patrimônio Separado</u> "	<p>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; e (vi) pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento das Obrigações Garantidas, dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.</p>
" <u>Período de Capitalização</u> "	<p>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.</p>
" <u>Preço de Integralização</u> "	<p>O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado nos termos da Cláusula 4.1.2 do presente Termo de Securitização, calculado de forma cumulativa <i>pro rata</i></p>

	<i>temporis</i> , desde a Data de Emissão do CRI, até a data da efetiva integralização.
<u>"Prêmio pela Liquidação Antecipada Facultativa da CCB"</u>	Prêmio devido aos Titulares de CRI na hipótese de Liquidação Antecipada Facultativa da CCB, equivalente a 1% (um por cento) sobre o saldo devedor da CCB na data da amortização.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	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 dos CRI, segregando-os do patrimônio da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<u>"Termo de Securitização"</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), a ser pago pela Securitizadora ao Cedente para aquisição das CCI, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>"Valor Nominal Unitário dos CRI"</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\$24.000.000,00 (vinte e quatro 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\$24.000.000,00 (vinte e quatro 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.

3.2.1. O rol do(s) Empreendimento(s) poderá ser alterado, mediante a substituição, exclusão ou inclusão de novos empreendimentos em desenvolvimento pela Devedora, com as mesmas características do(s) Empreendimento(s), desde que a Emissora esteja satisfeita com a auditoria jurídica e financeira, e mediante formalização de aditamentos aos Documentos da Operação, dispensada a necessidade de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo que para cada uma das eventuais alterações que venham a ser realizadas, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização de tais aditamentos e despesas gerais, inclusive, mas não se limitando a, despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos, de registros de imóveis, ou ainda, aquelas relativos aos custos de auditoria e aos honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos incorridos por tal assessor legal.

3.2.2. A autorização de que trata o item 3.2.1 acima é exclusivamente para o(s) Empreendimento(s), sendo certo que qualquer alteração na Alienação Fiduciária de Imóveis ou na Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá ser previamente autorizada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

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 CETIP, 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\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), referente à aquisição da CCI.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Os CRI, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, integram a 4ª série da 1ª Emissão e possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 4ª;
3. Quantidade de CRI: 48 (quarenta e oito);
4. Valor Global da Série: R\$24.000.000,00 (vinte e quatro 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 18 de junho de 2018, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (10) acima;
12. Primeiro Pagamento de Amortização: em 18 de junho 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: CETIP;
14. Data de Emissão: 18 de maio de 2017;
15. Local de Emissão: São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo;
16. Data de Vencimento Final: 18 de maio 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 CETIP em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP ou o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela CETIP, enquanto estiverem eletronicamente custodiados pela CETIP.

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 dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.3. Correção Monetária: O Valor Nominal Unitário 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 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 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 Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

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

Observações:

- (i) Considera-se data de aniversário todo dia 18 de cada mês.
- (ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais.

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 dos CRI (“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:

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

Onde:

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

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

4.1.5. Amortização: Após o Período de Carência, o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 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 18 de maio de 2018.

4.1.5.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 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 = Saldo do valor nominal atualizado, considerando com 8 (oito) casas decimais;

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 dos CRI 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"), quais sejam:

4.1.6.1. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, ou a Emissora, assim que tomar ciência de sua ocorrência, o que ocorrer primeiro, notificará um ao outro. Caso os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, deliberem pela declaração do vencimento antecipado dos CRI (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 dos CRI, 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 dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na CETIP nas Datas de Pagamento dos CRI, 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 CETIP, e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da CETIP.

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 dos CRI:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - (ii) Juros vencidos no respectivo mês de pagamento; e
- d) Amortização dos CRI 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 não serão objeto de classificação de risco.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

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 constados 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 dos CRI 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 dos CRI 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 dos CRI 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 dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, comprovação da efetividade titularidade dos CRI 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 DOS CRI

6.1. A Emissora promoverá a amortização extraordinária parcial, ou o resgate antecipado total dos CRI 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 parcial; ou (ii) integralmente resgatados na hipótese de Liquidação Antecipada Obrigatória da CCB, em caso declaração de vencimento antecipado da CCB em razão de Evento de Vencimento Antecipado, ou na hipótese de Liquidação Antecipada Facultativa da CCB total.