INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

entre

CHRISTINA HELENE MONICA WENNINGER-MROZEK; e

THOMAS MARC ELMAR MROZEK

*na qualidade de cedentes dos Créditos Imobiliários*

e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

*na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários*

**com a interveniência de**

[SPE BUFFET COLONIAL]

*na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários*

e

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., ARTHUR MATARAZZO BRAGA, ASTÉRIO VAZ SAFATLE, FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE, LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e**

**RICARDO SETTON**

*na qualidade de Avalistas*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datado de

[=] de [=] de 2022

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular,

1. na qualidade de cedentes dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (conforme definido abaixo):

**CHRISTINA HELENE MONICA WENNINGER-MROZEK**, com nacionalidades alemã e brasileira, jurista, casada sob o regime [=] com **Ronald Peter Wenninger**, portadora da cédula de identidade RG nº 7.793.228-6 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 707.490.731-60, com domicílio profissional no Município de [=], Estado de [=], na [=], CEP: [=] (“Christina”); e **[Nota PMK: Verificaremos necessidade de anuência do Sr. Ronald ao presente contrato de cessão]**

**THOMAS MARC ELMAR MROZEK**, com nacionalidades alemã e brasileira, administrador de empresas, casado sob o regime [=] com **Susanne Katharina Mrozek**, portador da cédula de identidade RG nº 7.793.227-4 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 072.461.851-74, com domicílio profissional no Município de [=], Estado de [=], na [=], CEP: [=], (“Thomas” e, em conjunto com Christina, “Cedentes Buffet Colonial”); **[Nota PMK: Verificaremos necessidade de anuência da Sra. Susanne ao presente contrato de cessão]**

1. na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a CVM na categoria “[=]” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, cj. 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Cessionária”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

e, ainda, com a interveniência de,

1. na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial:

**[SPE BUFFET COLONIAL]**, [sociedade empresária limitada/por ações] com sede no Município de [=], Estado de [=], na [=], nº [=], CEP [=], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=] (“Devedora Buffet Colonial”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu [contrato/estatuto] social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento;

1. na qualidade de Avalistas (conforme definido abaixo):

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade empresária por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52 (“Lote 5”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento;

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA,** brasileiro, administrador de empresas, casado sob o regime [=] com a Sra. **[=]**, qualificada abaixo, portador da cédula de identidade nº 12.5.887.766 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 765.993.378-72, com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Arthur”);

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE,** brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. **Simei de Britto Gomes Safatle**, qualificada abaixo, portador da cédula de identidade nº 12.113.383-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 087.493.368-43, com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Astério”);

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE,** brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 4.689.002-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Fernando”);

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **Adriana de Castro Silveira Pinto**, qualificada abaixo, administrador de empresas, portador da cédula de identidade nº 15.187.306-9 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 064.006.118-43, com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Luiz Roberto”); e

**RICARDO SETTON,** brasileiro, engenheiro, casado sob o regime [=] com a Sra. **[=]**, qualificada abaixo, portador da cédula de identidade nº 10.557.715 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 089.560.948-70, com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Ricardo” e, em conjunto com Arthur, Astério, Fernando e Luiz Roberto, “Avalistas PF” e, ainda, em conjunto com a Lote 5, “Avalistas”),

1. na qualidade de Cônjuges Anuentes (conforme definido abaixo):

**[=]**, [nacionalidade], [profissão], casada sob o regime [=] com o Sr. **Arthur Matarazzo Braga**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº [=] SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº [=], com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“[=]”)

**SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**, brasileira, advogada, casada sob o regime de comunhão universal de bens com o Sr. **Astério Vaz Safatle**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº 13.160.036-9 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 066.447.798-40, com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Simei”);

**ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO,** brasileira, do lar, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. **Luiz Roberto Horst Silveira Pinto**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº 11.334.927-0 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 130.340.708-61, com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Adriana”); e

**[=]**, [nacionalidade], [profissão], casada sob o regime [=] com o Sr. **Ricardo Setton**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº [=] SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº [=], com domicílio profissional no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“[=]” e, em conjunto com [=], Simei e Adriana, “Cônjuges Anuentes”)

sendo os Cedentes Buffet Colonial, a Cessionária, a Devedora Buffet Colonial, os Avalistas e as Cônjuges Anuentes doravante designados, em conjunto e indistintamente, “Partes”,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. os Cedentes Buffet Colonial e a Devedora Buffet Colonial, com a interveniência e anuência da Cessionária, celebraram, em [=] de [=] de 2022 a [*“Escritura de Compra e Venda”*] (conforme eventualmente alterada de tempos em tempos, “Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial”), por meio da qual a Devedora Buffet Colonial adquiriu, e os Cedentes Buffet Colonial alienaram, observados os termos e condições previstos na referida Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial, o Imóvel Buffet Colonial (conforme definido abaixo);

[Nota Gustavo: não foi formalizada uma escritura de Compra e Venda , mas sim um contrato particular. Os proprietários não querem ser associados ao nome Buffet Colonial. Sugestão de alterar nomenclatura]

1. pela aquisição do Imóvel Buffet Colonial, a Devedora Buffet Colonial se obrigou a pagar aos Cedentes Buffet Colonial o preço de aquisição previsto na Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial, sendo que a parcela correspondente à “Parcela Securitização” (conforme definido na Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial, configuram créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários Buffet Colonial”); **[Nota PMK: Por favor, confirmar se 100% do preço será quitado na ECV ou se teremos alguma antecipação] [Nota Riza: Time Lote 5, por favor descrever o que acontecerá com o ITCMD e seus descontos no preço de aquisição]** [Nota Lote 5: até o momento, o pactuado com os vendedores é que (i) o ITCMD já pago até o inicio do pagamento da 1ª parcela do Preço, será deduzido integralmente dessa; (ii) o saldo do ITCMD seria quitado após pagamento da 1ª Parcela. Caso haja necessidade de quitação prévia do ITCMD, no mesmo momento do início do pagamento do Preço, precisaremos alinhar essa dinâmica com os proprietários]

[Nota Gustavo: a antecipação do ITCMD não traz inconveniente, mas sim a vinculação do pagamento ao prazo necessário para escritura do imóvel em nome dos proprietários (pós-inventário)]

[Incluir calendário de pagamento das parcelas do Terreno]

1. de forma a viabilizar o pagamento da Parcela Securitização, conforme prevista na Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial, os Cedentes Buffet Colonial, juntamente com a Devedora Buffet Colonial, têm interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a ser realizada pela Cessionária, na qualidade de companhia securitizadora, tendo os Cedentes Buffet Colonial, para tanto, concordado em ceder, e a Cessionária concordado em adquirir, de forma onerosa, os Créditos Imobiliários Buffet Colonial, por meio deste instrumento;

1. a operação de securitização mencionada no considerando (C)acima englobará, adicionalmente aos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, os Créditos Imobiliários Pintassilgo, conforme definido no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), sendo certo que os Créditos Imobiliários Pintassilgo serão igualmente cedidos à Cessionária na presente data (os Créditos Imobiliários Buffet Colonial e os Créditos Imobiliários Pintassilgo, quando em conjunto, “Créditos Imobiliários”);
2. enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Cessionária emitirá a CCI Buffet Colonial (conforme definido abaixo), representativa dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, e a CCI Pintassilgo (conforme definido no Termo de Securitização), representativa dos Créditos Imobiliários Pintassilgo, nos termos da Escritura de Emissão das CCI (conforme definido abaixo), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); [Nota Lote 5: com relação à operação do Imóvel da Pintassilgo, após revisão tributária, a Lote 5 decidiu que irá adquirir as cotas da SPE detentora dos Imóveis. Agradeço se puderem checar a repercussão nos documentos do CRI]
3. os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI (conforme definido abaixo), servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 4ª emissão da Cessionária (“CRI”), nos termos do Termo de Securitização, configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”), na qual a presente cessão onerosa de Créditos Imobiliários se insere;
4. os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definido abaixo) (“Oferta Restrita dos CRI”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), os quais serão considerados titulares dos CRI;
5. a Devedora Buffet Colonial se obrigou, em conjunto com a Devedora Pintassilgo (conforme definida no Termo de Securitização) a constituir, em garantia do pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, em cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas por elas, Devedora Buffet Colonial e Devedora Pintassilgo (em conjunto, “Devedoras”), por força dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), incluindo, mas não se limitando, ao pagamento e cumprimento, conforme aplicável, de: **(i)** todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários; **(ii)** todas as obrigações assumidas no presente Contrato (conforme definido abaixo) e no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários Pintassilgo (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, tributos, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), as seguintes garantias (“Garantias”):
6. Alienação Fiduciária dos Imóveis: a ser formalizada nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis”), os quais terão por objeto os Imóveis (conforme definido abaixo), conforme cláusula 5.3 deste Contrato;
7. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo: a ser formalizada nos termos dos *Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* (“Contratos de Cessão Fiduciária”), os quais terão por objeto os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Devedoras, decorrentes das vendas das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo) dos Empreendimentos Alvo (conforme definido abaixo), conforme cláusula 5.4 deste Contrato;
8. Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras: a ser formalizada nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças* (“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas” e, em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis e os Contratos de Cessão Fiduciária, “Contratos de Garantias”), os quais terão por objeto a integralidade das quotas das Devedoras, conforme cláusula 5.5 deste Contrato;
9. Aval: prestado pelos Avalistas (conforme definido abaixo) a ser formalizado nos termos da cláusula 5.6 deste Contrato; e
10. Fiança Bancária: a ser formalizada nos termos de contratação, pelas Devedoras, junto à Instituição Bancária (conforme definido abaixo), conforme cláusula 5.7 deste Contrato.
11. o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e
12. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* (“Contrato”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES
   1. Para os fins deste Contrato, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído abaixo, sem prejuízo das definições que forem estabelecidas ao longo deste instrumento: [Nota PMK: As definições e as referências cruzadas serão revisadas anteriormente ao encaminhamento da versão *Sign-Off*]

|  |  |
| --- | --- |
| “Afiliadas” | Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte. |
| “Agente Fiduciário dos CRI” | O agente fiduciário representante dos titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a **[=]**, [instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada], devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com sede no Município de [=], Estado de [=], na [Rua/Avenida], nº [=], [bairro], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=], ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título. |
| “Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.5 deste Contrato. |
| “Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Buffet Colonial” | A Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras atinente à Devedora Buffet Colonial. |
| “Alienação Fiduciária do Imóvel Buffet Colonial” | A Alienação Fiduciária dos Imóveis atinente ao Imóvel Buffet Colonial. |
| “Alienação Fiduciária dos Imóveis” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3 deste Contrato. |
| “Área Privativa Bruta – Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (c) da cláusula 6.2 deste Contrato. |
| “Assembleia Especial de Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial” | A assembleia especial dos Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização. |
| “Atualização Monetária” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4 deste Contrato. |
| “Aval” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.6 deste Contrato. |
| “B3” | A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil. |
| “Banco Liquidante” | O **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04. **[Nota PMK: Avaliar se precisaremos desse conceito neste Contrato]** |
| “Cartório[(s)] de RTD” | O[s] competente[s] cartório[s] de registro de títulos e documentos da[s] circunscrição[ões] dos domicílios e/ou das sedes das partes deste Contrato, qual[is] seja[m], a[s] comarca[s] do[s] Município[s] de [=], Estado de [=]. |
| “CCI” | Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, a CCI Buffet Colonial e a CCI Pintassilgo. |
| “CCI Buffet Colonial” | A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Cessionária sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários Buffet Colonial, nos termos da Escritura de Emissão das CCI. |
| “CCI Pintassilgo” | A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Cessionária sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários Pintassilgo, nos termos da Escritura de Emissão das CCI. |
| “Cedentes Buffet Colonial” | Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, Christina e Thomas, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-los a qualquer título. |
| “Cessão Fiduciária” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4 deste Contrato. |
| “Cessionária” | A **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título. |
| “CNPJ/ME” | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil. |
| “Código Civil” | A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código civil brasileiro. |
| “Código de Processo Civil” | A Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código de processo civil brasileiro. |
| “Condições Base do VGV do Empreendimento Alvo Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2 deste Contrato. |
| “Condições Precedentes da Cessão Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.5 deste Contrato. |
| “Construtora” | A pessoa jurídica a ser contratada pela Devedora Buffet Colonial para realizar as obras do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, que poderá ser qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** **Tallento Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.858.909/0001-07; **(b) Sinco Engenharia S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.022.073/0001-06; **(c) Barbara Engenharia ou Construtora Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 55.416.358/0001-91; ou **(d)** qualquer prestadora de serviços de engenharia independente eventualmente indicada pela Financiadora para este fim. **[Nota PMK: Avaliar se precisaremos desse conceito neste Contrato]** |
| “Conta Centralizadora” | A conta corrente nº 39671-2, mantida na agência nº 8145 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Cessionária, atrelada ao Patrimônio Separado. |
| “Contas dos Cedentes Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Contrato. |
| “Contrato” | O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo*.* |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Buffet Colonial" | O instrumento por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Buffet Colonial. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Buffet Colonial" | O instrumento por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel Buffet Colonial, conforme modelo constante do **Anexo [=]** deste Contrato. |
| “Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras” | Tem o significado que lhe é atribuído no item (3) do considerando (I) deste Contrato. |
| “Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis” | Tem o significado que lhe é atribuído no item (1) do considerando (I) deste Contrato. |
| “Contratos de Cessão Fiduciária” | Tem o significado que lhe é atribuído no item (2) do considerando (I) deste Contrato. |
| “Contrato de Distribuição” | Conforme eventualmente alterado, o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”*, a ser celebrado entre as Devedoras e a Cessionária*,* na qualidade de emissora dos CRI e instituição financeira responsável pela distribuição dos CRI, para formalização da distribuição dos CRI. |
| “Contratos de Garantias” | Tem o significado que lhe é atribuído no item (3) do considerando (I) deste Contrato. |
| “CPF/ME” | O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil. |
| “Créditos Imobiliários” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Contrato. |
| “Créditos Imobiliários Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Contrato. |
| “CRI” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Contrato. |
| “Christina” | A Sra. **Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek**, qualificada no preâmbulo deste Contrato. |
| “CVM” | A **Comissão de Valores Mobiliários**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro. |
| “Data de Aniversário” | [=]. |
| “Data de Verificação” | [=]. |
| “Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial” | Cada data indicada no **Anexo I** ao presente Contrato, nas quais será realizado um ou mais dos seguintes eventos, conforme aplicável: **(a)** a incorporação da Atualização Monetária no Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial ou no saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso; **(b)** a incorporação dos Juros Remuneratórios no Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial ou no saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso; **(c)** a amortização ou quitação do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (ou do saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso), em razão da Recompra Obrigatória, nos termos deste Contrato; e/ou **(d)** o pagamento do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (ou do saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso), acrescido dos Juros Remuneratórios, em razão da liquidação total dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial na Data de Vencimento (ou na data em que ocorrer a Antecipação dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial ou, ainda, a Recompra Total Obrigatória ou a Recompra Total Facultativa, nos termos deste Contrato). |
| “Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (b) da cláusula 6.2 deste Contrato. |
| “Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (a) da cláusula 6.2 deste Contrato. |
| “Data Prevista para Aprovação do Empreendimento Alvo Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (a) da cláusula [=] deste Contrato. |
| “Despesas” | [=]. |
| “Devedora Buffet Colonial” | A **[SPE Buffet Colonial]**, qualificada no preâmbulo deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título. |
| “Devedoras” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (H) deste Contrato. |
| “Dia Útil” | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, ***exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias***, que também não seja feriado comercial no Município de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| “Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4 deste Contrato. |
| “Documentos da Operação” | Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** a Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial; **(b)** o Contrato de Compra e Venda de Quotas da SAE Indiaroba (conforme definido no Termo de Securitização); **(c)** o presente Contrato; **(d)** o Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários Pintassilgo; **(e)** os Contratos de Garantias; **(f)** o Termo de Securitização; **(g)** o Contrato de Distribuição; **(h)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada um dos Titulares dos CRI; e **(i)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização. |
| “Efeito Adverso Relevante” | Qualquer mudança adversa relevante **(a)** nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Devedora Buffet Colonial e/ou de qualquer dos Avalistas; **(b)** que afete os direitos e prerrogativas da Cessionária estabelecidos no presente Contrato; **(c)** que possa afetar a capacidade da Devedora Buffet Colonial e/ou de qualquer dos Avalistas de cumprir com suas respectivas obrigações previstas neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação; **(d)** que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação; ou **(e)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado. |
| “Empreendimento Alvo Buffet Colonial” | O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Devedora Buffet Colonial no Imóvel Buffet Colonial. |
| “Empreendimentos Alvo” | Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Empreendimento Alvo Buffet Colonial e o Empreendimento Alvo Pintassilgo (conforme definido no Termo de Securitização). |
| “Empresa de Gerenciamento de Obras” | A(s) pessoa(s) jurídica(s) a ser(em) contratada(s) pelas Devedoras para acompanhamento da evolução físico-financeira das obras dos Empreendimentos Alvo, que poderá ser qualquer uma das seguintes empresas: **(a) Ogfi Outsourcing e Governança Financeira Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876-0001-00; **(b) Tallento Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.858.909/0001-07, caso não seja a Construtora; ou **(c)** qualquer prestadora de serviços de engenharia independente eventualmente indicada pela Financiadora para este fim e/ou previamente aprovada pela Cessionária. **[Nota PMK: CPSec sugere substituição da Ogfi pela “*MVA Construções e Participações EIRELI, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.139.270/0001-39*”. Riza, por favor, validar]** |
| “Encargos Moratórios” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6 deste Contrato. |
| “Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Contrato. |
| “Escritura de Emissão das CCI” | Conforme eventualmente alterada, a “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”*, a ser celebrada entre a Cessionária, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI. |
| “Evento de Recompra” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Fiança Bancária” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.7 deste Contrato. |
| “Financiadora” | A instituição financeira que vier a conceder o Financiamento Plano Empresário. |
| “Financiamento do Plano Empresário” | O(s) financiamento(s) necessário(s) para viabilizar a conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo, nos termos do Plano Empresário. |
| “Garantias” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (I) do preâmbulo deste Contrato. |
| “Imóvel Buffet Colonial” | O imóvel localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, objeto da matrícula nº 25.839 do RGI Competente, no qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo Buffet Colonial. |
| “Imóvel Pintassilgo” | Os imóveis localizados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Marquês de Inhambuque, nºs [=] e na Rua Indiaroba, nºs [=], objetos das matrículas nºs 20.266, 20.267, 20.268, 20,684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534 do RGI Competente, no qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo Pintassilgo. |
| “Imóveis” | Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Imóvel Buffet Colonial e o Imóvel Pintassilgo. |
| “Índice Substituto” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4.1 deste Contrato. |
| “Instituição Bancária” | [=].**[Nota PMK: Por favor, confirmar definição da instituição bancária na qual as Devedoras poderão contratar Fiança Bancária]** |
| “Instituição Custodiante” | A instituição custodiante da Escritura de Emissão das CCI nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32, com filial no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título. |
| “Instrução CVM 476” | A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados. |
| “Investidores Profissionais” | Os investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, para os quais a Oferta Restrita dos CRI será destinada. |
| “Investimentos Permitidos” | Os seguintes investimentos em que deverão ser aplicados os recursos mantidos na Conta Centralizadora a qualquer título: **(a)** cédulas de depósito bancário; e **(b)** operações compromissadas com liquidez diária emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., pelo Banco Bradesco S.A., pelo Banco Santander S.A., pelo Banco do Brasil S.A., ou por outra instituição financeira previamente aprovada pela Cessionária. |
| “IPCA” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). |
| “Junta Comercial Competente” | [=]. |
| “Juros Remuneratórios” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5 deste Contrato. |
| “Legislação Socioambiental” | A legislação e a regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à Devedora Buffet Colonial, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil, e a não adoção de ações que incentivem a prostituição. |
| “Lei nº 9.514” | A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências. |
| “Lei nº 14.430” | A Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários, dentre outras providências. |
| “LGPD” | A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural. |
| “Obrigações Garantidas” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (I) do preâmbulo deste Contrato. |
| “Oferta Restrita dos CRI” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (H) do preâmbulo deste Contrato. |
| “Ofício Circular CVM/SRE 01/2021” | O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021. |
| “Operação de Securitização” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) do preâmbulo deste Contrato. |
| “Parcela(s) da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Contrato. |
| “Parcela Securitização” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] da Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial. |
| “Patrimônio Separado” | O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Cessionária; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Cessionária até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Cessionária que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados. |
| “Plano Empresário” | Solução de crédito destinada a construtoras e/ou incorporadoras que desejam financiar, no todo ou em parte, a construção de empreendimentos residenciais ou comerciais. |
| “Recompra Obrigatória” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Recompra Parcial Obrigatória” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Recompra Total Facultativa” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Recompra Total Obrigatória” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Regime Fiduciário” | O regime fiduciário a ser instituído pela Cessionária sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430. |
| “Resolução CVM 17” | A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme eventualmente alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário. |
| “Resolução CVM 32” | A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários. |
| “Resolução CVM 60” | A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, dentre outras providências. |
| “RGI Competente” | O 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| “Termo de Securitização” | Conforme eventualmente alterado, o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela [SPE Buffet Colonial] e pela [SPE Pintassilgo]*”, a ser celebrado entre a Cessionária, na qualidade de companhia securitizadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI. |
| “Thomas” | O Sr. **Thomas Marc Elmar Mrozek**, qualificado no preâmbulo deste Contrato. |
| “Titulares dos CRI” | Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso. |
| “Unidades Autônomas” | Cada uma das unidades imobiliárias autônomas do Empreendimento Alvo Buffet Colonial. |
| “Valor da Antecipação Obrigatória” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Valor da Recompra Parcial Obrigatória” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Valor da Recompra Total Facultativa” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Valor da Recompra Total Obrigatória” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula [=] deste Contrato. |
| “Valor da Recompra Obrigatória” | Em conjunto, o Valor da Recompra Parcial Obrigatória e o Valor da Recompra Total Obrigatória. |
| “Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Contrato. |
| “Valor de Vencimento Antecipado" | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.3 deste Contrato. |
| “Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1 deste Contrato. |
| “Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial” | O Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, acrescido das parcelas de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios incorporadas ao principal em cada data de pagamento, nos termos do **Anexo I** deste Contrato. |
| “VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2.1 deste Contrato. |

* 1. As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Contrato, exceto se de outra forma expressamente indicado:

1. sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
2. os termos “*inclusive*” e “*incluindo*”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “*mas não se limitando a*”;
3. os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Contrato;
4. os anexos são incorporados a este Contrato, e devem ser considerados como parte integrante deste Contrato, como se nele escritos. Referências como “*este Contrato*”, “*este instrumento*” e palavras como “*aqui*” ou “*neste(a)*” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Contrato, incluindo seus anexos, como um todo;
5. as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;
6. as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
7. referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos do presente Contrato; e
8. todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.
   * 1. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Contrato terão o significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.
     2. Igualmente, os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência deste Contrato, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.
     3. Em caso de conflito entre as definições contidas neste Contrato e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Contrato, as definições aqui estabelecidas.
     4. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.2.1, 1.2.2 e 1.2.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.
9. OBJETO
   1. Cessão de Créditos: O presente Contrato tem por objeto a cessão onerosa, em caráter irrevogável e irretratável, pelos Cedentes Buffet Colonial à Cessionária, dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial.
      1. Deve-se considerar que, no âmbito da Operação de Securitização, a totalidade dos Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, respectivos acessórios, bem como as Garantias, serão submetidos ao Regime Fiduciário e serão destacados do patrimônio da Cessionária, formando o Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento das respectivas despesas e obrigações fiscais.
   2. Da Não Cessão de Posição Contratual: Fica ajustado entre Partes que o presente negócio jurídico resume-se à cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme descrita na cláusula 2.1 acima, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual dos Cedentes Buffet Colonial em quaisquer instrumentos, incluindo a Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial.
      1. As Partes acordam que nenhuma das obrigações estabelecidas para os Cedentes Buffet Colonial perante a Devedora Buffet Colonial na Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial foi ou será assumida pela Cessionária, de modo que a Devedora Buffet Colonial se responsabilizam integralmente pelas eventuais indenizações que venham a ser cobradas da Cessionária a esse respeito, além de assumir o polo passivo de eventuais demandas extra ou judiciais, solicitando a substituição da Cessionária e arcando com todas as custas e despesas que a Cessionária venha a despender em virtude de tais demandas. [Nota Gustavo: a Cessionária tem que assumir as responsabilidades pelo pagamento, e eventuais consequências pelos atrasos]
   3. Transferência de Titularidade dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial: A cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial é formalizada por meio deste Contrato e se opera nesta data, de forma irrevogável e irretratável, para todos os fins de direito, observado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes da Cessão Buffet Colonial, que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Cessionária.
   4. Despesas com as CCI: Todas as despesas verificadas com a emissão, implantação da custódia e registro das CCI na B3 correrão por conta exclusiva das Devedoras. [Nota Gustavo: Importante constar de maneira clara que os proprietários não terão qualquer responsabilidade por custo e/ou tributo que for por ventura gerada pela operação]
   5. Emissão dos CRI: A presente cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, destina-se, em conjunto com a cessão dos Créditos Imobiliários Pintassilgo, a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI até o integral cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato.
10. SALDOS DEVEDORES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS BUFFET COLONIAL E VALOR DA CESSÃO
    1. Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial: O saldo devedor principal global dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial cedidos pelos Cedentes Buffet Colonial é de R$ [=] ([=]) (“Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial”), o qual representa o valor total a ser pago pela Devedora Buffet Colonial, juntamente com a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios aplicáveis, bem como eventuais encargos adicionais, na forma do Anexo I a este Contrato. [Nota Riza: Aguardar confirmação das antecipações e dos valores que constarão na Escritura]
    2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, a Cessionária concorda, desde já, em pagar aos Cedentes Buffet Colonial, o valor total de R$ [=] ([=]) (“Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial”), em 5 (cinco) parcelas iguais, mensais e consecutivas, de R$ [=] ([=]) (“Parcela(s) da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial”), de acordo com o detalhamento constante do Anexo I ao presente Contrato, em moeda corrente nacional, mediante depósito ou transferência de liquidez imediata, nas contas bancárias indicadas pelos Cedentes Buffet Colonial, conforme detalhado na cláusula 3.2.1 abaixo (“Contas dos Cedentes Buffet Colonial”), sendo a primeira Parcela da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial devida em 25 de setembro de 2022 ou na data do cumprimento (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes da Cessão Buffet Colonial, caso estas sejam atendidas ou dispensadas até as 16h00 (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso o atendimento ou a dispensa das Condições Precedentes da Cessão Buffet Colonial ocorra após as 16h00, dentre as opções, a que ocorrer por último. [Nota CPSec: No contrato de compra e venda, as duas últimas parcelas são atualizadas, mas quem será o responsável pelo pagamento da atualização será a Devedora e não a Operação. Gian, por favor, confirmar] [Nota PMK: Riza, por favor, validar os ajustes realizados na cláusula, bem como a inclusão da cláusula3.2.1] [Nota Gustavo: proprietários não sentem confortáveis em vincular a condições precedentes, que na visão deles já estão cumpridas. Alternativa seria já deixar claro que as resolutivas foram atendidas, e o pagamento se dará no dia 26 de setembro]

3.2.1 Respeitadas as disposições constantes da cláusula 3.2 acima, o Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial será depositado nas contas bancárias dos Cedentes Buffet Colonial nas seguintes proporções:

(i) 50% (cinquenta por cento) do valor de cada Parcela da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial será depositado na conta corrente nº [=], mantida na agência nº [=] do [banco] (cód. [=]), de titularidade de Christina; e

(ii) os 50% (cinquenta por cento) remanescentes do valor de cada Parcela da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial será depositado na conta corrente nº [=], mantida na agência nº [=] do [banco] (cód. [=]), de titularidade de Thomas.

[Nota Gustavo: como parte do pagamento poderá ser feito no exterior, os proprietários irão informar as contas X dias antes da data do pagamento]

3.2.2 A quarta e a quinta Parcelas da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial serão corrigidas monetariamente pela variação mensal do IPCA, desde a data do pagamento da terceira Parcela da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme estabelecido na Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet Colonial.

[Nota Lote 5: Foi acordado com os Cedentes que até 6 parcelas do preço poderão ser pagas em conta de titularidade dos mesmos no exterior, e que eles indicariam se haverá ou não essa necessidade. Nesse caso, como seria a dinâmica do pagamento?]

* 1. Renúncia ao Direito de Compensação: Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil Brasileiro, as Partes renunciam expressamente o direito de compensação em relação aos valores decorrentes do presente Contrato eventualmente por elas devidos ou titulados, conforme o caso.
  2. Momento da Quitação: Após o recebimento do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, a Cessionária estará quite com toda e qualquer obrigação referente ao pagamento do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, servindo o comprovante de transferência bancária do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, para todos os efeitos, como termo de quitação.
  3. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, pela Cessionária aos Cedentes Buffet Colonial, somente ocorrerá após o atendimento cumulativo das seguintes condições, que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Cessionária (“Condições Precedentes da Cessão Buffet Colonial”):

[Nota Gustavo: proprietários reagiram com “desconforto” por aparecerem resolutivas que não foram previstas no contrato de venda e compra pactuado com eles, ainda mais condições que não dependem do cumprimento deles. Ponto mais crítico do documento]

* + 1. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes das respectivas partes;
    2. recebimento, pela Cessionária e pela Instituição Custodiante, de 1 (um) arquivo eletrônico (*.pdf*) de todos os Documentos da Operação, devidamente assinados pelos respectivos signatários;
    3. comprovação, pela Devedora Buffet Colonial, da obtenção do registro do presente Contrato no[s] Cartório[s] de RTD;
    4. comprovação, pela Devedora Buffet Colonial, da obtenção do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Buffet Colonial perante a Junta Comercial Competente; **[Nota PMK: Securitizadora solicita o registro da AF de Quotas em RTD. A ser confirmado pelas partes]**
    5. comprovação, pela Devedora Buffet Colonial, do registro do Contrato de Cessão Fiduciária atinente aos direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo Buffet Colonial no[s] Cartório[s] de RTD;
    6. perfeita formalização da alteração do contrato social da Devedora Buffet Colonial, averbando a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Buffet Colonial, entendendo-se como tal as suas assinaturas pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes das respectivas partes;
    7. comprovação do protocolo da alteração do contrato social da Devedora Buffet Colonial averbando a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Buffet Colonial perante a Junta Comercial Competente;
    8. contratação, pelas Devedoras, da Fiança Bancária, nos moldes estabelecidos na cláusula 5.7 deste Contrato;
    9. [a comprovação do cancelamento do registro da locação que grava o Imóvel Buffet Colonial sob R.07 em sua respectiva matrícula, em razão de seu encerramento, em 30 de abril de 2022;] [Nota Lote 5: a baixa do registro da locação foi pré-notada no dia 16 de agosto, e o cancelamento deve estar concluído nos próximos dias]
    10. conclusão, de forma satisfatória, a critério da Cessionária, da auditoria legal com relação à Devedora Buffet Colonial, aos Avalistas e ao Imóvel Buffet Colonial, no âmbito da Operação de Securitização;
    11. recebimento, pela Cessionária, de parecer jurídico (*legal opinion*) do assessor legal da Operação de Securitização confirmando a validade e exequibilidade deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;
    12. comprovação, pela Devedora Buffet Colonial, da obtenção de todas as licenças municipais e estaduais, inclusive àquelas de cunho ambiental, junto aos órgãos competentes e que sejam aplicáveis às fases do Empreendimento Alvo Buffet Colonial até a data de pagamento do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial; [Lote 5: ainda. Não foi iniciado qualquer processo de aprovação junto a Prefeitura. Vocês podem esclarecer que licenças entendem aplicáveis à fase atual do empreendimento?]
    13. subscrição e integralização dos CRI por um ou mais Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para o pagamento do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial;
    14. não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Devedora Buffet Colonial e/ou de qualquer dos Avalistas;
    15. não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;
    16. não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora Buffet Colonial e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
    17. não ocorrência de qualquer Evento de Recompra e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e
    18. cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora Buffet Colonial, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Anti-Lavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e LGPD.

1. DECLARAÇÕES E GARANTIAS
   1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante aos demais signatários deste Contrato que:
      1. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir com todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado, conforme aplicável, todas as medidas de natureza societária, estatutária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir com todas as obrigações aqui assumidas;
      2. as obrigações assumidas neste Contrato constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes, eficazes e exigíveis, exequíveis de acordo com seus termos e condições;
      3. a celebração deste Contrato, bem como o cumprimento das obrigações não infringem: **(i)** qualquer disposição contida em seus documentos societários ou estatutários, conforme aplicável; **(ii)** qualquer disposição legal ou regulamentar a que a respectiva Parte ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete ou possa afetar a respectiva Parte ou qualquer de seus respectivos ativos; e **(iv)** qualquer contrato, acordo ou instrumento, de qualquer natureza, do qual a respectiva Parte ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito, nem irá resultar em: ***(1)*** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos; ***(2)***criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da respectiva Parte; ou ***(3)*** na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;

[Nota Gustavo: a celebração do Contrato em si não causará ,m as caso haja descumprimento das cláusulas, pode impactar sim na rescisão do Contrato de Venda e Compra já assinado]

* + 1. as discussões sobre o objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
    2. foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato, tendo sido informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade;
    3. não depende economicamente da(s) outra(s) Parte(s) deste Contrato; e
    4. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar.
  1. Declarações Adicionais dos Cedentes Buffet Colonial: Os Cedentes Buffet Colonial declaram, ainda, que:
     1. os Créditos Imobiliários Buffet Colonial são de sua legítima e exclusiva titularidade e se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seus conhecimentos a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja seus direitos em celebrar este Contrato;
     2. cumprem com as Normas Anticorrupção;
     3. cumprem com as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil, e a não adoção de ações que incentivem a prostituição; e
     4. não estão envolvidos, direta ou indiretamente, por seus representantes, nos termos da lei, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Normas Anticorrupção, declarando ainda a inexistência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Normas Anticorrupção, aplicáveis nas jurisdições em que atua, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias.

1. PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS BUFFET COLONIAL E GARANTIAS
   1. Pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial: Em decorrência da presente cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, o Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (ou o saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso), bem como todos e quaisquer eventuais recursos adicionais oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, serão, a partir desta data, devidos integralmente e pagos pela Devedora Buffet Colonial diretamente à Cessionária, na data da realização da Antecipação Total dos Créditos Imobiliários ou, ainda, da realização Recompra Total Obrigatória ou da Recompra Total Facultativa, nos termos deste Contrato, mediante crédito na Conta Centralizadora.
      1. Os principais termos dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial estão descritos no Anexo I a este Contrato, sem prejuízo das demais informações eventualmente previstas na Escritura de Compra e Venda do Imóvel Buffet.
      2. É vedado aos Cedentes Buffet Colonial receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora Buffet Colonial vinculados aos Créditos Imobiliários Buffet Colonial. [Nota Lote 5: o contrato de venda e compra prevê que as duas últimas parcelas serão atualizadas pelo IPCA, e entendemos que essa variação do IPCA será paga pela Lote 5. Seria importante incluir essa exceção. Outra questão é o fato de um % do Preço ser pago em conta no Exterior. A Lote 5 quem fará essa operacionalização, ou a Cessionária?]

[Nota Gustavo: Importante definir se houver algum evento que gere multa / mora, quem será o responsável pelos pagamentos?]

* + 1. Caso os Cedentes Buffet Colonial recebam qualquer recurso proveniente dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial diretamente, o mesmo deverá transferir os recursos relacionados aos Créditos Imobiliários Buffet Colonial recebidos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil após o recebimento, sob pena de, sobre tais valores, incorrerem, até a data de efetivo pagamento, além da devida atualização monetária: (a) aplicação, sobre o saldo total, de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em atraso; e (b) aplicação, sobre o saldo total acrescido dos encargos, de multa não indenizatória de 2% (dois por cento).

[Nota Gustavo: refletir comentário anterior]

* + 1. A Conta Centralizadora será a conta sob a qual será instituído o Regime Fiduciário, de modo que todos os recursos que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização.
  1. Compromisso das Devedoras de manter a Cessionária e os Titulares dos CRI indenes: A partir da presente data, a Devedora Buffet Colonial se obriga a indenizar e manter a Cessionária, seus diretores, conselheiros e empregados, bem como os Titulares dos CRI, indenes contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Cessionária, ou ainda de qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Cessionária e decorrente de comprovada obrigação dos Cedentes Buffet Colonial ou da Devedora Buffet Colonial, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, em qualquer dos casos, desde que originados de ou relacionados: (a) aos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas neste Contrato serem falsas, incorretas ou inexatas; (b) aos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Cessionária; (c) a ação ou omissão dolosa ou culposa de qualquer dos Cedentes Buffet Colonial ou da Devedora Buffet Colonial; ou (d) a demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público, pelos Cedentes Buffet Colonial, pela Devedora Buffet Colonial e/ou quaisquer terceiros, em face da Cessionária, para discutir os Créditos Imobiliários Buffet Colonial, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Cessionária do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Cessionária na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Cessionária ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários Buffet Colonial, os CRI e os direitos e prerrogativas da Cessionária e/ou dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis, exceto nos casos de culpa ou dolo da Cessionária.
     1. Qualquer pagamento realizado nos termos da cláusula 5.2 acima será providenciado pela Devedora Buffet Colonial no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação escrita neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas. Para se evitar quaisquer dúvidas, esclarece-se que as obrigações das Devedoras previstas na cláusula 5.2 acima não incluem despesas ou custos incorridos pela Cessionária em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização por esta última realizadas.
  2. Alienação Fiduciária dos Imóveis. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as Devedoras deverão constituir, em favor da Cessionária, a alienação fiduciária sobre a propriedade plena dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, a serem celebrado entre as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Cessionária, na qualidade de fiduciária (“Alienação Fiduciária dos Imóveis”).

5.3.1 A Alienação Fiduciária dos Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e deverá permanecer em vigor até o atendimento de uma das seguintes condições, o que ocorrer primeiro: (i) a liberação dos Imóveis para viabilizar a oneração dos mesmos em favor da(s) Financiadora(s) no âmbito do(s) Financiamento(s) do(s) Plano(s) Empresário(s), nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, sendo certo que nesta hipótese serão desoneradas, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da fração ideal correspondente à integralidade das Unidades Autônomas; ou (ii) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

[Nota Gustavo: quando será feita a alienação fiduciária do imóvel? O negociado é que a alienação se dará na quitação do Preço]

* 1. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as Devedoras constituirão, em favor da Cessionária, cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Devedoras, decorrentes de todas e quaisquer atividades econômicas que venham a ser exploradas nos Empreendimentos Alvo (“Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo”), nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária (“Cessão Fiduciária”).

5.4.1 A Cessão Fiduciária será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e deverá permanecer em vigor até o atendimento de uma das seguintes condições, o que ocorrer primeiro: (i) a liberação da Cessão Fiduciária para viabilizar a oneração das mesmas em favor da(s) Financiadora(s) no âmbito do(s) Financiamento(s) do(s) Plano(s) Empresário(s), nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, sendo certo que nesta hipótese serão desonerados, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo, conforme constituídos à época; ou (ii) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, exceto se de outra forma aprovado pela Cessionária.

5.4.2 A movimentação integral dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo será realizada nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.

* 1. Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, os quotistas das Devedoras deverão constituir, em favor da Cessionária, alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas do capital social das Devedoras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras (“Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras”).

**5.5.1** A Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e deverá permanecer em vigor até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, exceto se de outra forma aprovado pela Cessionária.

* 1. Aval. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, os Avalistas constituirão garantia fidejussória, consubstanciada no aval (“Aval”), em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se solidariamente com as Devedoras, como avalistas e principais pagadores, pelo pagamento de todos os valores devidos pela Cessionária no âmbito da Operação de Securitização, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, divisão e exoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 365 e 368 do Código Civil, bem como nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, conforme as disposições dos itens abaixo:
     1. os Avalistas declaram-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, solidariamente, principais pagadores das Obrigações Garantidas;
     2. o valor devido em decorrência das Obrigações Garantidas será pago pelos Avalistas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir do recebimento da comunicação por escrito enviada pela Cessionária aos Avalistas informando a falta de pagamento das Obrigações Garantidas. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Contrato;
     3. cabe à Cessionária requerer a execução, judicial ou extrajudicial, do Aval, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificada qualquer hipótese de inadimplemento do pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pelas Devedoras nos termos deste Contrato e/ou do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários Pintassilgo;
     4. somente após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos da Cessionária perante as Devedoras, conforme aplicável;
     5. o Aval de que trata esta cláusula entrará em vigor nesta data e vigerá até o pagamento integral das Obrigações Garantidas;
     6. os Avalistas desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil Brasileiro, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas;
     7. o Aval de que trata esta cláusula foi devidamente consentida de boa-fé pelos Avalistas, nos termos das disposições legais aplicáveis;
     8. o Aval de que trata esta cláusula poderá ser excutida e exigida pela Cessionária quantas vezes for necessário até o pagamento integral das Obrigações Garantidas;
     9. para fins de verificação da suficiência da garantia prestada, nos termos da Resolução CVM 17, os Avalistas encaminharão anualmente à Cessionária e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do seu exercício social, cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício encerrado.

5.6.1 Outorga Uxória. As Cônjuges Anuentes, conforme qualificadas no preâmbulo e na página de assinaturas deste Contrato, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil Brasileiro, manifestam sua integral concordância e aceitação em relação ao Aval, prestado no âmbito do presente Contrato e da Operação de Securitização, anuindo com todos os termos e condições que os regem, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pelos Avalistas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

* 1. Fiança Bancária. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, as Devedoras contratarão fiança bancária junto à Instituição Bancária, no valor total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Fiança Bancária”), observadas as condições estabelecidas a seguir.

[Nota Gustavo: preocupação que a dinâmica da obtenção da Fiança possa a vir impactar a dinâmica de pagamento dos valores do terreno]

5.7.1 A contratação da Fiança Bancária pelas Devedoras integra condição precedente para o pagamento do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme alínea (h) da cláusula 3.5 abaixo, e deverá permanecer vigente até que se cumpra a condição constante da cláusula 5.7.2 abaixo.

5.7.2 A Fiança Bancária será liberada quando (i) o Empreendimento Alvo Pintassilgo tenha sido lançado; e (ii) o índice de liquidez, calculado mensalmente pela Cessionária de acordo com a fórmula abaixo (“Índice de Liquidez”), supere 130% (cento e trinta por cento) para o Empreendimento Alvo Buffet Colonial: [Nota PMK: Por favor, validar/complementar informações atinentes à fórmula do Índice de Liquidez, conforme sugestões apresentadas pela Riza e pela CPSec, bem como as inclusões dos itens 5.7.4 a 5.7.8]

*Onde:*

*Recebíveis = [Os Recebíveis das unidades vendidas do Empreendimento Alvo] / [A receita a receber, decorrente da venda das Unidades Autônomas dos Empreendimentos Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas, sem considerar previsão de inflação e líquido de corretagem e/ou prêmio sobre vendas, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer e encaminhado para a Cessionária, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades Autônomas em estoque, quantidade de Unidades Autônomas vendidas e seus respectivos fluxos de pagamento]; [Nota PMK: Sugestão Riza e CPSec, respectivamente. Por favor, validar qual definição devemos manter]*

*VGV Estoque = [A soma do valor das Unidades Autônomas dos Empreendimentos Alvo que ainda estejam em estoque, utilizando-se, para isso, o preço médio das Unidades Autônomas já vendidas] / [O valor total das Unidades Autônomas em estoque dos Empreendimentos Alvo, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 5 (cinco) últimas Unidades Autônomas vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Servicer]; [Nota PMK: Sugestão Riza e CPSec, respectivamente. Por favor, validar qual definição devemos manter]*

*Saldo Devedor Permuta: = O Saldo Devedor das CCI vinculadas aos CRI da 1ª série da 4ª emissão da Cessionária, referentes aos Empreendimentos Alvo;*

*Saldo Devedor Plano Empresário = O Saldo Devedor do(s) Financiamento(s) do(s) Plano(s) Empresário(s) a ser(em) contratado(s) pelas Devedoras para a construção dos Empreendimentos Alvo;*

*Obras a Incorrer = O valor de obras a ser desembolsado nos Empreendimentos Alvo apurado pela Empresa de Gerenciamento de Obras.*

* + 1. Caso o Índice de Liquidez, calculado para a somatória de ambos os Empreendimentos Alvos, a qualquer momento, seja inferior a 120% (cento e vinte por cento), os sócios das Devedoras ou os Avalistas deverão realizar aportes nos capitais sociais das Devedoras até que o índice retorne a 130% (cento e trinta por cento).
    2. Caso não haja o reenquadramento do Índice de Liquidez, haverá um acréscimo de 3,0% (três por cento) ao ano, a ser calculado com base no saldo devedor atualizado das CCI na data de notificação do descumprimento do Índice de Liquidez, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento. O acréscimo vigorará durante todo o período em que o Índice de Liquidez não estiver enquadrado.
    3. O Índice de Liquidez deverá ser observado pelas Devedoras, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) até a quitação integral das Obrigações Garantidas constantes dos Documentos da Operação.
    4. A Cessionária será responsável por verificar, mensalmente, o cumprimento do Índice de Liquidez, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não seja Data de Verificação, a exclusivo critério da Cessionária.
    5. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do Índice de Liquidez, a Cessionária notificará as Devedoras para que realizem o depósito, na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o Índice de Liquidez. [Nota PMK: O depósito deveria ocorrer nos empreendimentos de forma a reenquadrar ambos ou as Devedoras podem optar em qual empreendimento realizar o depósito?]
    6. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pelas Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada na cláusula 5.7.6 acima, sendo certo que a notificação poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o Índice de Liquidez.
  1. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das Garantias que serão constituídas em favor da Cessionária, fica desde já estabelecido que as mesmas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Cessionária executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais Garantias. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

1. EMPREENDIMENTO ALVO BUFFET COLONIAL
   1. Acompanhamento das Obras dos Empreendimentos Alvo. Durante toda a vigência do presente Contrato e enquanto as obras do Empreendimento Alvo Buffet Colonial estiverem em andamento, a Empresa de Gerenciamento de Obras deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: (a) apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; (b) comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Devedora Buffet Colonial e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, Memorial Descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Devedora Buffet Colonial; (c) acompanhar a viabilidade de conclusão dos Empreendimentos Alvo Buffet Colonial no prazo e condições informados pela Devedora Buffet Colonial quando da celebração do respectivo instrumento de contratação da Empresa de Gerenciamento de Obras; (d) efetuar as medições das obras do Empreendimento Alvo Buffet Colonial executadas; (e) verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento Alvo Buffet Colonial; e (f) apresentar, no relatório mensal citado no item (a) desta cláusula 6.1, o saldo de obra a incorrer, atualizado pelo Índice Nacional da Construção Civil - INCC, bem como ajustado de acordo com a Curva ABC.
   2. Comercialização das Unidades Autônomas. As Partes reconhecem e concordam que a Operação de Securitização assegurará aos Titulares dos CRI participação no valor geral de vendas dos Empreendimentos Alvo, nos termos da cláusula [=] abaixo, sendo certo que, visando a definir o montante mínimo dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Buffet Colonial a ser destinado à Operação de Securitização, as Partes levaram em consideração as seguintes condições base (em conjunto, “Condições Base do VGV do Empreendimento Alvo Buffet Colonial”):
      1. a data de aprovação do Empreendimento Buffet Colonial, estimada para ocorrer até 31 de março de 2023 (“Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Buffet Colonial”);
      2. a data de lançamento do Empreendimento Buffet Colonial, estimada para ocorrer até 31 de maio de 2023 (“Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial”);
      3. a data de emissão do “*habite-se*” do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, estimada para ocorrer até 31 de janeiro de 2026 (“Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Buffet Colonial”);
      4. a área privativa do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, de [8.520,40 m² (oito mil e quinhentos e vinte metros quadrados e quarenta centímetros quadrados)] (“Área Privativa Bruta - Buffet Colonial”); e **[Nota Riza: Lote 5, por favor, confirmar] [Nota Lote 5: área privativa são 8.400m2 – 28 aptos com 300m2]**
      5. o volume projetado de vendas das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, nos termos do **Anexo II** ao presente Contrato.
      6. Para fins da Operação de Securitização, o valor geral de vendas líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial (“VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial”) consiste no resultado da equação das Receitas menos Deduções, assim entendidas:
2. “Receitas”: o produto, apurado com base no regime de caixa, da efetiva venda das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, bem como os demais acréscimos cobrados em razão da venda das referidas Unidades Autônomas, excluindo-se as parcelas decorrentes da venda de acabamentos diferenciados, conforme solicitação do adquirente da referida Unidade Autônoma, não incluídos no respectivo Memorial Descritivo, desde que estes valores sejam excedentes do preço constante na tabela de vendas, não incluindo quaisquer outras entradas, tais como as parcelas recebidas das instituições financeiras provenientes do Financiamento do Plano Empresário; e
3. “Deduções”: **(ii.1)** Comissão imobiliária, até o limite de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento), com exceção as campanhas de premiações para estimular as vendas, o que poderá atingir 6,0% (seis por cento), desde que o valor da venda seja realizado com o *gross-up* deste percentual (“Comissão Imobiliária”); **(ii.2)** todas as devoluções relativas aos distratos celebrados pelos promitentes compradores das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo Buffet Colonial; e **(ii.3)** todos os impostos e tributos incidentes na apuração da Receita, atualmente enquadráveis no Regime Especial de Tributação – RET, à alíquota de 4,00% (quatro inteiros por cento) (“RET Incidente”).
   * 1. Caso, a qualquer momento durante a vigência do presente Contrato, haja qualquer alteração nas Condições Base do VGV do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, a parcela do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial a ser retida na Conta Centralizadora deverá ser alterada, conforme a seguinte métrica (“Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo”):
4. Reajuste Vendas: Conforme definido abaixo e verificado quando o Empreendimento Alvo Buffet Colonial atingir 30% (trinta por cento) e 70% (setenta por cento) de vendas:

*Onde:*

*Parcela Ajustada = a Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial;*

*Parcela Base = a Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial;*

*Valor Presente Projetado = o valor por metro quadrado das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo trazidos a taxa de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, respeitada eventual tipologia e fator de prumada de cada unidade, com valor de venda médio sem deduções de Comissão Imobiliária e RET Incidente, de R$ 36.000,00(trinta e seis mil reais) por metro quadrado;*

*Valor Presente Realizado = o valor por metro quadrado das unidades vendidas equivalente às unidades que perfaçam 30,00% (trinta por cento) do total de unidades líquidas de permuta do Empreendimento Alvo Buffet Colonial trazidos a taxa de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com valor de venda médio sem deduções de Comissão Imobiliária e RET Incidente;*

1. Reajuste Cronograma: Haverá uma hipótese de reajuste de cronograma nos seguintes casos: Caso **(ii.a)** se a data efetiva do lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial (“Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial”) for diferente da Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, haverá o ajuste da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial de forma a preservar a Taxa Interna de Retorno do Empreendimento Alvo à taxa de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, acrescidos de IPCA, caso a variação seja positiva (“TIR Alvo”), para cima ou para baixo. Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial; e **(ii.b)** se a data do “*Habite-se*” for diferente da Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, haverá o ajuste da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, de forma a preservar a TIR Alvo, para cima ou para baixo. Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a emissão efetiva do “*Habite-se*”; e [Nota Lote 5 : Que evento caracteriza a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial?]
2. Reajuste VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial: Caso o VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, considerando as Deduções, seja diferente de R$ 278.269.447,68 (duzentos e setenta e oito milhões, duzentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos), será reajustado a Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, para cima ou para baixo, de maneira a preservar a TIR Alvo. Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial. [Nota Lote 5: Como é feita essa verificação? Um check na tabela de vendas divulgada?]
   * 1. Caso a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial seja posterior à Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, a Devedora Buffet Colonial efetuará o pagamento de juros mensais de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculada *pro rata temporis*, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, até a comprovação da aprovação do Empreendimento Buffet Colonial, pela Devedora Buffet Colonial, à Cessionária. Na hipótese do não pagamento dos juros mensais mencionados nesta cláusula 6.2.3, a taxa de juros será majorada para 3,0% (três por cento) ao ano, calculada *pro rata temporis*, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias,pelo período de atraso. **[Nota PMK: Riza, por favor, validar]** [Nota Lote 5: Entendo que a Data de Lançamento, apesar de estar vinculada, é diferente da aprovação do Empreendimento Buffet Colonial. Ex. Podemos estar com o empreendimento aprovado e não ter ocorrido a Data do Lançamento]
     2. O Valor da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial será utilizado para ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, sendo certo, entre as Partes, que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial e dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo referentes ao mês imediatamente anterior (e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, se aplicável) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos: **[Nota PMK: Inclusão sugerida pela CPSec. Riza, por favor, validar]**
   1. Pagamento da parcela da Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) imediatamente vincenda;
   2. Pagamento de juros, multas e/ou penalidades eventualmente devidos pelas Devedoras em razão de descumprimento de obrigações não pecuniárias e/ou de obrigações de recomposição de Garantias, conforme previstas neste Contrato, se aplicável;
   3. Recomposição do Índice de Liquidez, conforme definido acima, se for o caso; e
   4. Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos da cláusula 8.3 abaixo, o que somente poderá ser realizado após o encerramento da Oferta Restrita dos CRI.
   5. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência do presente Contrato, de forma a viabilizar o acompanhamento da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, a Devedora Buffet Colonial deverá enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, a partir da Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso (“Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas”):
3. planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, a torre, a fração ideal do terreno, a área privativa, área comum, o número de vagas das Unidades Autônomas vendidas, o nome completo ou a razão social, CPF/ME, o RG ou o CNPJ/ME, conforme o caso, do adquirente (“Dados Adquirentes”), o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a.1) a data do distrato; (a.2) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (a.3) valor devolvido pela Devedora Buffet Colonial ao cliente; [nota Lote 5: Qual a dta de envio do relatório? Até o dia10, tal como itens (d) e (e) abaixo?]
4. eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo Buffet Colonial;
5. acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;
6. cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência;
7. fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência; e **[Nota PMK: CPSec questiona quais despesas estariam abrangidas nesse item]** [Nota Lote 5: O cronograma físico-financeiro da obra será informado pela gerenciadora. Nesse caso seriam as despesas de incorporação?]
8. tipologia de todas as Unidades Autônomas e o respectivo quadro de áreas, contendo, fração ideal, área privativa, área comum, área de varanda, vagas de garagem e as respectivas áreas de vagas de garagem de cada Unidade Autônoma, o qual as Partes acordam que será enviado uma única vez, salvo se sofrer qualquer alteração durante o processo de aprovação.
   1. Atualização Monetária. O Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial ou o saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso, será atualizado monetária e mensalmente, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Securitização), pela variação mensal positiva do IPCA de forma exponencial, calculada *pro-rata temporis,* por dias úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula constante da cláusula [=] do Termo de Securitização (“Atualização Monetária”):
      1. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante a vigência deste Contrato, ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou aquele que vier a substituí-lo. **[Nota PMK: Por favor, validar inclusão]**
      2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento ao presente Contrato ou qualquer outra formalidade.
      3. A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 6.4 acima, a cada Período de Capitalização, será automaticamente incorporada ao Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial ou o saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme aplicável, em cada data de pagamento, conforme **Anexo I** deste Contrato.
   2. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial ou o saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula constante da cláusula [=] do Termo de Securitização.
      1. Os Juros Remuneratórios apurados nos termos da cláusula 6.5 acima, a cada Período de Capitalização, serão automaticamente incorporados ao Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (ou saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso) em cada data de pagamento, conforme **Anexo I** deste Contrato.
   3. Encargos Moratórios. Sem prejuízo do disposto na Cláusula IV deste Contrato, ocorrendo atraso imputável à Devedora Buffet Colonial no pagamento de qualquer quantia devida à Cessionária, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

6.6.1 Não obstante o aqui disposto, a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios continuarão incidindo sobre o Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, nos termos deste Contrato, até a data do seu efetivo pagamento.

1. DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO
   1. Fica, desde já, certo e ajustado que todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo as despesas de estruturação, as despesas recorrentes e ordinárias e, ainda, as despesas não recorrentes eventualmente incorridas ao longo da vigência dos CRI (“Despesas”), conforme relacionadas no Anexo [=] deste Contrato, serão arcadas diretamente pelas Devedoras, nos termos do Termo de Securitização. [Nota PMK: CPSec questiona se será constituído fundo de despesas]
2. RECOMPRA OBRIGATÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL, ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
   1. Recompra Parcial ou Total Obrigatória dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial. Sempre que forem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base dos Recebíveis dos Empreendimentos Alvo Buffet Colonial, a Devedora Buffet Colonial deverá realizar a recompra obrigatória de parcela ou totalidade dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme aplicável, na Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora (“Recompra Parcial Obrigatória” ou “Recompra Total Obrigatória”, conforme o caso, sendo as duas, indistintamente, “Recompra Obrigatória”), observados os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.
      1. A Devedora Buffet Colonial desde já autoriza a Cessionária a realizar a Recompra Obrigatória mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta Centralizadora, devendo a Cessionária comunicar a Devedora Buffet Colonial, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre: (a) o Valor da Recompra Obrigatória, calculado nos termos da cláusula [=] abaixo; (b) a data do efetivo pagamento do Valor da Recompra Obrigatória, que deverá coincidir com uma Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (“Data da Recompra Obrigatória”); e (c) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Recompra Obrigatória, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora Buffet Colonial, incluindo despesas, nos termos deste Contrato.
      2. A Recompra Obrigatória será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Recompra Obrigatória, da parcela ou da totalidade, conforme o caso, do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (ou do saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso) a serem recomprados, correspondente ao valor total da Parcela Base dos Recebíveis do Empreendimento Alvo Buffet Colonial ou da Parcela Base dos Recebíveis do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, conforme o caso, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor da Recompra Parcial Obrigatória” ou “Valor da Recompra Total Obrigatória”, conforme o caso, sendo os dois, indistintamente, “Valor da Recompra Obrigatória”).
      3. Os valores recebidos pela Cessionária nos termos desta cláusula 8.1 deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou para o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, conforme o caso, observados os termos previstos no Termo de Securitização.
   2. Recompra Total Facultativa dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial. A partir de 31 de dezembro de 2024 (inclusive), a Devedora Buffet Colonial poderá, a seu exclusivo critério, realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (“Recompra Total Facultativa”), observados os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.
      1. A Devedora Buffet Colonial realizará a Recompra Total Facultativa por meio do envio de comunicado à Cessionária e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: (a) o Valor da Recompra Total Facultativa, calculado nos termos da cláusula [=] abaixo; (b) a data do efetivo pagamento do Valor da Recompra Total Facultativa, que não poderá ser inferior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio da referida comunicação (“Data da Recompra Total Facultativa”); e (c) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Recompra Total Facultativa, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas, nos termos deste Contrato.
      2. A Recompra Total Facultativa será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Recompra Total Facultativa, do saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive); e (ii) de 5,0% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial multiplicado pelos anos remanescentes, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor da Recompra Total Facultativa”).
      3. O pagamento do Valor da Recompra Total Facultativa será liquidado mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta Centralizadora.
      4. Os valores recebidos pela Cessionária nos termos desta cláusula 8.2 deverão ser utilizados para o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, observados os termos previstos no Termo de Securitização.
   3. Resgate Antecipado Obrigatório Total. Na hipótese de: (a) serem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, conforme aplicável, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial e, cumulativamente, (b) tais recursos recebidos na Conta Centralizadora incluírem recebíveis decorrentes da venda da última Unidade Autônoma do Empreendimento Alvo Buffet Colonial disponível à venda, a Cessionária deverá, na Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora (“Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total”), realizar o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (“Resgate Antecipado Obrigatório Total”), observados os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.
      1. A Devedora Buffet Colonial desde já autoriza a Cessionária a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta Centralizadora, devendo a Cessionária comunicar a Devedora Buffet Colonial, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre: (a) o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, calculado nos termos da cláusula [=] abaixo; (b) a Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (c) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora Buffet Colonial, incluindo despesas, nos termos deste Contrato.
      2. O Resgate Antecipado Obrigatório Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, do saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total”).
   4. Antecipação dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial. A Devedora Buffet Colonial deverá antecipar o pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial à Cessionária caso seja decretado o vencimento antecipado do presente Contrato e/ou de quaisquer dos contratos abrangidos pelos Documentos da Operação, nos termos da Comunicação de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) a ser encaminhada pela Cessionária à Devedora Buffet Colonial (ou da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme o caso) (“Antecipação dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial”).
      1. Na ocorrência da Antecipação dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, a Devedora Buffet Colonial deverá pagar à Cessionária valor equivalente ao Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial (ou ao saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, conforme o caso), acrescido de eventuais Atualização Monetária e Juros Remuneratórios incorridos desde a Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, acrescido, ainda, de Encargos Moratórios, se for o caso, nos termos deste Contrato(“Valor da Antecipação Obrigatória”).
      2. O Valor da Antecipação Obrigatória deverá ser pago pela Devedora Buffet Colonial à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis, para crédito na Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Vencimento Antecipado (ou da data da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que tenha comparecido a Devedora Buffet Colonial, conforme o caso).
3. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO
   1. Vencimento Antecipado Automático. A Cessionária deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):
   2. inadimplemento, pela Devedora Buffet Colonial, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido inadimplemento;
   3. questionamento judicial, pela Devedora Buffet Colonial, por qualquer dos Avalistas e/ou de suas respectivas Afiliadas, da validade, eficácia e/ou exequibilidade deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e/ou, ainda, de quaisquer das obrigações estabelecidas em tais instrumentos;
   4. em caso de **(i)** nulidade, revogação, rescisão ou cancelamento resultante de decisão colegiada judicial de invalidade, inexequibilidade ou ineficácia deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação não revertida no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da decisão; ou **(ii)** nulidade, revogação, rescisão ou cancelamento resultante de decisão colegiada administrativa de invalidade, inexequibilidade ou ineficácia deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação que não tenha sido levada a discussão por meio judicial em até 30 (trinta) dias da decisão;
   5. ocorrência de qualquer sinistro, total ou parcial, que torne inviável a continuação e/ou a conclusão das obras civis para construção e implementação do Empreendimento Alvo Buffet Colonial;
   6. nas hipóteses de **(i)** realização de pedido de recuperação judicial, ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, formulado pela Devedora Buffet Colonial e/ou pela Lote 5, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** realização depedido de recuperação extrajudicial formulado pela Devedora Buffet Colonial e/ou pela Lote 5, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido plano; **(iii)** realização, pela Devedora Buffet Colonial e/ou por qualquer dos Avalistas, de qualquer procedimento análogo que caracterize estado de insolvência; **(iv)** realização depedido de autofalência formulado pela Devedora Buffet Colonial e/ou pela Lote 5; **(v)** realização depedido de falência contra a Devedora Buffet Colonial e/ou contra qualquer dos Avalistas, formulado por terceiros, salvo se elidido no prazo legal aplicável para apresentação das medidas judiciais ou administrativas cabíveis para elidir ou extinguir o respectivo requerimento, o que for menor; ou **(vi)**liquidação, dissolução ou extinção da Devedora Buffet Colonial e/ou da Lote 5;
   7. ocorrência de qualquer descumprimento do Cronograma de Obras após o Descumprimento do Cronograma de Obras Inicial, exceto se em decorrência de caso fortuito ou força maior;
   8. não obtenção, pela Devedora Buffet Colonial, da aprovação do Registro de Incorporação em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos após a [=];[Nota Lote 5: entendo que o trigger para o Registro de incorporação seria a aprovação do projeto na Prefeitura. Nesse caso, dado o histórico do 14º. Cartório do RGI, o prazo de 45 dias é muito apertado. Sugestão seria 180 dias para o vencimento antecipado automático]
   9. não adoção, pela Devedora Buffet Colonial, da adoção do Regime Especial de Tributação – RET e do regime de patrimônio de afetação referente ao Empreendimento Alvo Buffet Colonial junto à Receita Federal em até 60 (sessenta) dias corridos após a [=];
   10. realização de quaisquer pagamentos aos sócios da Devedora Buffet Colonial, incluindo pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras formas de distribuições de lucros, devolução de aportes para futuro aumento de capital e quaisquer pagamentos no âmbito de quaisquer mútuos contratados ou a serem contratados: **(i)** até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo Buffet Colonial; ou **(ii)** após tal prazo, caso a Devedora Buffet Colonial esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação; ou [Nota Lote 5: Todo time de desenvolvimento do projeto está alocado na Lote 5, e sempre prevemos um pagamento de taxa de administração da SPE para a Lote 5, num valor de 2% do VGV vendido no mês. Seria importante incluirmos essa previsão]
   11. contratação de quaisquer mútuos pela Devedora Buffet Colonial, na qualidade de mutuante.
       1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos descritos na cláusula 9.1 acima, a Devedora Buffet Colonial ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Cessionária enviar, para meros fins informativos, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado ciência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado, comunicação com aviso de recebimento à Devedora Buffet Colonial, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula [=] abaixo (“Comunicação de Vencimento Antecipado”).
   12. Vencimento Antecipado Não Automático. A Cessionária poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora Buffet Colonial decorrentes deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, *sempre de forma não automática*, ou seja, com a necessidade de declaração pela Cessionária, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, indistintamente, “Eventos de Vencimento Antecipado”):
4. inadimplemento, pela Devedora Buffet Colonial e/ou por qualquer dos Avalistas, de qualquer outra obrigação não pecuniária prevista neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, observado que tal prazo não será aplicável às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, caso em que se aplicará referido prazo de cura específico;
5. inadimplemento, pela Devedora Buffet Colonial, por qualquer dos Avalistas e/ou de suas respectivas Afiliadas, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, das Normas Anticorrupção e/ou às Normas Anti-Lavagem de Dinheiro;
6. inadimplemento, pela Devedora Buffet Colonial, por qualquer dos Avalistas e/ou de suas respectivas Afiliadas ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, da Legislação Socioambiental, exceto caso **(i)** o respectivo inadimplemento seja contestado de boa-fé pelos procedimentos adequados, devidamente instituídos e conduzidos e de forma diligente; ou **(ii)** o referido inadimplemento não resultar em um Efeito Adverso Relevante;
7. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, de forma direta ou indireta, pela Devedora Buffet Colonial e/ou por qualquer dos Avalistas, dos seus direitos e/ou obrigações assumidos neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação;
8. qualquer impacto à perfeita constituição, validade, eficácia ou exequibilidade das Garantias, inclusive as não constituições nos prazos previstos nos Contratos de Garantia;
9. não apresentação, pela Devedora Buffet Colonial à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da quitação da quinta e última Parcela da Cessão dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Buffet Colonial junto ao RGI Competente;
10. decisão judicial transitada em julgada determinando: **(i)** a desapropriação total do Imóvel Buffet Colonial; ou **(ii)** a desapropriação parcial do Imóvel Buffet Colonial, de forma que afete substancialmente o Empreendimento Alvo Buffet Colonial; em qualquer dos casos, não se considerando, para fins deste Evento de Vencimento Antecipado, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante, ressalvados os casos nos quais haja Declaração de Utilidade Pública que, em montante individual ou agregado, totalize a, no máximo, 5% (cinco por cento) da área total do Imóvel Buffet Colonial;
11. caso qualquer declaração ou documento que houver sido firmado pela Devedora Buffet Colonial e/ou por qualquer dos Avalistas no âmbito da Operação de Securitização como um todo se prove ou se revele falsa ou, conforme aplicável, materialmente inconsistente, incorreta ou insuficiente;

1. redução de capital social da Devedora Buffet Colonial e/ou da Lote 5, exceto para absorção de prejuízos acumulados, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
2. cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Devedora Buffet Colonial e/ou a Lote 5;
3. mudança do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora Buffet Colonial (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), incluindo caso qualquer dos atuais Sócios Controladores Finais da Devedora Buffet Colonial deixe de controla-la por qualquer motivo ou caso quaisquer outras pessoas naturais venham a compartilhar o controle da Devedora Buffet Colonial com os seus Sócios Controladores Finais;
4. ingresso de quaisquer novos sócios no capital social da Devedora Buffet Colonial ou da Lote 5;
5. alteração do contrato social da Devedora Buffet Colonial e/ou da Lote 5, de forma a alterar os seus objetos sociais, conforme o caso, de forma relevante;
6. ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de **(i)** liquidar, dissolver ou extinguir a Devedora Buffet Colonial e/ou a Lote 5 que não esteja sendo por esta contestado de boa-fé, na esfera judicial ou administrativa e cujos respectivos efeitos não estejam suspensos; ou **(ii)** impedir a continuidade da operação dos negócios da Devedora Buffet Colonial e/ou da Lote 5 e que cause um Efeito Adverso Relevante;
7. ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, penhorar, controlar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, o Imóvel Buffet Colonial ou a totalidade ou parte substancial dos ativos, bens, propriedades e/ou, conforme o caso, das quotas do capital social da Devedora Buffet Colonial e/ou das ações da Lote 5;
8. prestação, pela Devedora Buffet Colonial e/ou da Lote 5, de quaisquer garantias reais ou fidejussórias e/ou constituição de quaisquer ônus, gravames, usufruto, direito de preferência e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle da Devedora Buffet Colonial e/ou da Lote 5, conforme o caso, sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de sua respectiva propriedade ou titularidade, em benefício de qualquer terceiro, exceto no âmbito do Financiamento do Plano Empresário;
9. proferimento de **(i)** qualquer decisão administrativa contra a Devedora Buffet Colonial e/ou qualquer dos Avalistas para a qual não seja interposto o devido recurso administrativo ou judicial, conforme o caso, no respectivo prazo legal e não tenham sido obtidos efeitos suspensivos; ou **(ii)** sentença judicial transitada em julgado ou arbitral definitiva contra a Devedora Buffet Colonial e/ou qualquer dos Avalistas em valor, individual ou agregado, igual ou superior a [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)], no caso da Devedora Buffet Colonial, ou [R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)], no caso dos Avalistas de forma consolidada, em qualquer dos casos, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a presente data, ou seu equivalente em outras moedas; **[Nota PMK: Por favor, validar valores]**
10. proferimento de decisão judicial colegiada, sentença arbitral ou decisão administrativa colegiada contra a Devedora Buffet Colonial e/ou contra qualquer dos Avalistas, para a qual não seja obtido ou restabelecido efeito suspensivo num prazo de até 30 (trinta) dias da data de proferimento ou ainda, não seja apresentado recurso cabível dentro do prazo legal, cujo cumprimento (ou falta dele) venha a resultar em Efeito Adverso Relevante;

1. ocorrência de vencimento antecipado de qualquer instrumento do qual a Devedora Buffet Colonial e/ou qualquer dos Avalistas façam parte, na qualidade de devedor(es) ou garantidor(es), cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)], no caso da Devedora Buffet Colonial, ou [R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)], no caso dos Avalistas de forma consolidada, em qualquer dos casos, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a presente data, ou seu equivalente em outras moedas; **[Nota PMK: Por favor, validar valores]**
2. inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias exigíveis da Devedora Buffet Colonial e/ou de qualquer dos Avalistas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)], no caso da Devedora Buffet Colonial, ou [R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)], no caso dos Avalistas de forma consolidada, em qualquer dos casos, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a presente data, ou seu equivalente em outras moedas; **[Nota PMK: Por favor, validar valores]**
3. protesto de títulos ou inscrição em quaisquer cadastros negativos de devedores por cujo pagamento a Devedora Buffet Colonial e/ou qualquer dos Avalistas seja diretamente responsável e cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)], no caso da Devedora Buffet Colonial, ou [R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)], no caso dos Avalistas de forma consolidada, em qualquer dos casos, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a presente data, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se for validamente comprovado à Cessionária, no prazo indicado na respectiva notificação de protesto ou no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados do respectivo protesto, o que for menor, que o referido protesto foi **(i)** sustado ou cancelado; **(ii)** efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou **(iii)** objeto de medida judicial que o tenha suspendido; **[Nota PMK: Por favor, validar valores]**
4. não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer dos alvarás, autorizações, subvenções e/ou licenças, inclusive as ambientais, da Devedora Buffet Colonial, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora Buffet Colonial, incluindo, mas não se limitando àqueles necessários para a construção, desenvolvimento e/ou implementação do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora Buffet Colonial comprove à Cessionária que **(i)** o respectivo alvará, autorização, subvenção e/ou licença foi obtido e/ou renovado, conforme o caso; **(ii)** foi obtido provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora Buffet Colonial e a construção, desenvolvimento e/ou implementação do Empreendimento Alvo Buffet Colonial até a obtenção ou renovação do referido alvará, autorização ou licença; ou **(iii)** seja obtido provimento jurisdicional que elide os efeitos de tal cancelamento, revogação ou suspensão;
5. não entrega, pela Devedora Buffet Colonial à Cessionária, do Cronograma de Obras até [=] de [=] de 2022; [Nota Lote 5: o planejamento para início das obras são 6 meses após o lançamento. Assim, essa obrigação poderia ficar até 30/Set/2023]
6. descumprimento inicial do Cronograma de Obras em prazo superior a 30 (trinta) Dias Úteis exceto se em decorrência de caso fortuito ou força maior (“Descumprimento do Cronograma de Obras Inicial”), sem que seja apresentado pela Devedora Buffet Colonial, direta ou indiretamente, o replanejamento do Cronograma de Obras no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do referido desenquadramento, ou que, ainda que atendido tal prazo, o referido replanejamento não seja aprovado pela Cessionária, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de apresentação do referido novo Cronograma de Obras;
7. interrupção ou prorrogação do prazo final para conclusão das obras do Empreendimento Alvo Buffet Colonial conforme o Cronograma de Obras, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, ou, ainda, por razões de origem alheia à vontade da Devedora Buffet Colonial, desde que justificado pela Devedora Buffet Colonial;
8. paralisação das obras do Empreendimento Alvo Buffet Colonial, por qualquer motivo, por período superior a 30 (trinta) dias, exceto em caso fortuito ou força maior; ou
9. caso a Devedora Buffet Colonial, na hipótese de atraso por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para disponibilização do Relatório do Acompanhamento de Obras pela Empresa de Gerenciamento de Obras, não permita o acesso às obras do Empreendimento Alvo Buffet Colonial à Cessionária, aos Titulares dos CRI e/ou aos representantes que por estes venham a ser contratados.
   * 1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos descritos na cláusula 9.2 acima, a Devedora Buffet Colonial ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Cessionária se manifestar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, com base em deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim nos termos do Termo de Securitização, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiver tomado ciência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado, por meio da Comunicação de Vencimento Antecipado. Caso a Cessionária não envie a Comunicação de Vencimento Antecipado ou não se pronuncie de qualquer forma no referido prazo, não será declarado o vencimento antecipado.
        1. Será dispensado o envio da Comunicação de Vencimento Antecipado pela Cessionária caso a Devedora Buffet Colonial tenha comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação.
     2. A Devedora Buffet Colonial se obriga a comunicar a Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora Buffet Colonial obriga-se a enviar à Cessionária, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.
   1. Valor de Vencimento Antecipado. A Devedora Buffet Colonial deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Vencimento Antecipado (ou da data da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que tenha comparecido a Devedora Buffet Colonial, conforme o caso), efetuar o pagamento do valor correspondente ao Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários Buffet Colonial, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, acrescido, ainda, de Encargos Moratórios, se for o caso, e dos valores referentes às Despesas, nos termos deste Contrato (“Valor de Vencimento Antecipado”).
      1. O Valor de Vencimento Antecipado recebido pela Cessionária deverá ser utilizado para a liquidação antecipada dos CRI, observados os termos previstos no Termo de Securitização.

OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS

* 1. Cada Parte deve conduzir seus negócios em conformidade com as Normas Anticorrupção aplicáveis às quais ela pode estar sujeita, bem como ter instituído e mantido, bem como continuar a manter políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas Normas Anticorrupção e por meio do compromisso e da garantia mencionada aqui.
  2. Cada Parte, suas respectivas Afiliadas e qualquer pessoa agindo em nome da respectiva Parte ou das pessoas anteriormente especificadas não podem:

1. ter utilizado ou utilizar recursos corporativos para o pagamento de contribuições, doações, presentes ou atividades de entretenimento ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política ou para influenciar um ato oficial;
2. ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;
3. ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das leis indicadas na alínea (e) desta cláusula;
4. ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; ou
5. ter infringido ou infringir o disposto nas Normas Anticorrupção.
   1. As Partes se obrigam a cumprir irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, observando ainda a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais.
   2. As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, (a) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (b) notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (c) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; (d) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.
6. COMUNICAÇÕES
   1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:
7. para os Cedentes Buffet Colonial:

**[Nota Gustavo: Incluir o Gustavo (com proprietários em cópia) para todas as comunicações para os Cedentes]**

**CHRISTINA HELENE MONICA WENNINGER-MROZEK**

[Avenida/Rua] [=], nº [=], [Bairro]

CEP: [=], [Cidade] – [Estado]

E-mail: [=]

**THOMAS MARC ELMAR MROZEK**

[Avenida/Rua] [=], nº [=], [Bairro]

CEP: [=], [Cidade] – [Estado]

E-mail: [=]

1. para a Cessionária:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi, nº 192, cj. 152, Itaim Bibi

CEP 01.451-010, São Paulo – SP

At.: [=]

Telefone: [=]

E-mail: [=]

1. Se para a Devedora:

**[SPE BUFFET COLONIAL]**

[Avenida/Rua] [=], nº [=], [Bairro]

CEP: [=], [Cidade] – [Estado]

At.: [=]

Telefone: [=]

E-mail: [=]

1. Se para os Avalistas:

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA;**

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE;**

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE;**

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; e**

**RICARDO SETTON**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano

CEP: 01.452-000, São Paulo - SP

At.: [=]

Telefone: [=]

E-mail: [=]

* + 1. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.
    2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS
   1. Registro: O presente Contrato e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados (ou averbados, conforme o caso) no[s] Cartório[s] de RTD, devendo quaisquer das Devedoras encaminhar 1 (uma) cópia digitalizada (*.pdf*) deste Contrato devidamente registrado no[s] Cartório[s] de RTD à Cessionária e ao Agente Fiduciário dos CRI no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do[s] registro[s].
      1. Correrão por conta das Devedoras todas as despesas, taxas e emolumentos devidos aos serviços de registro de títulos e documentos necessários à formalização do presente Contrato.
   2. Indenizações. Em nenhuma circunstância, a Cessionária ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar os Cedentes, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Cessionária, exceto na hipótese comprovado dolo da Cessionária, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por comprovado dolo da Cessionária, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Cessionária nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano, de modo que o Cedente desde já renuncia, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer indenização em valor superior ao aqui previsto. [Nota Gustavo: que remuneração seria devida à Cessionária? Incluir uma cláusula que o Cedente não indenizará o Cessionário em nenhuma hipótese]
   3. Decisões sobre os CRI. Para os fins deste Contrato, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária após a subscrição dos CRI dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previsões presentes no Termo de Securitização.
   4. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Cessionária em razão de qualquer inadimplemento das Devedoras prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Devedoras neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
   5. Multa e Juros de Mora: O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária deste Contrato pelos Cedentes ou pelas Devedoras acarretará para a parte inadimplente multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*. [Nota Gustavo: prever que o descumprimento de qualquer obrigação pela Cessionária, replicando a mesma condição prevista nessa cláusula, especialmente no que diz respeito a atrasos de pagamento]
      1. O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária deste Contrato pelos Cedentes ou pelas Devedoras acarretará para a parte inadimplente multa mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), até o efetivo cumprimento da referida obrigação pela parte inadimplente, além do pagamento de indenização de perdas e danos comprovadamente incorridos pelas demais partes, observado que em nenhuma hipótese de inadimplemento por qualquer Parte, os Titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento de qualquer quantia à título de multa.
   6. Substituição dos Acordos Anteriores: Este Contrato substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as Partes. [Nota Gustavo: proprietários não concordam que esse acordo substitui o Contrato de Compra e Venda, que deve ser anexo desse Instrumento]
   7. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
   8. Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer: Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato, todas as obrigações de fazer e não fazer convencionadas nos referidos instrumentos serão exigíveis no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da notificação que constituir a respectiva parte em mora, ficando facultada à parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 497, do Código de Processo Civil.
   9. Execução das Obrigações de Fazer: Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Contrato e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 296, combinado com o artigo 497 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento no artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
      1. Para os fins da cláusula 10.9 acima, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação ali mencionada, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.
   10. Título Executivo: Este Contrato constitui títulos executivos extrajudiciais nos termos dos inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
   11. Sucessão: O presente Contrato é válido entre as Partes, bem como seus sucessores a qualquer título.
   12. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.
   13. Assinaturas Eletrônicas. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Contrato, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01. [Nota PMK: Por favor, validar se as assinaturas poderão ser realizadas de forma eletrônica – com certificado digital – ou se deverão ser coletadas fisicamente]

[Nota Lote 5 (IMPORTANTE) – os Cedentes moram no Brasil (Christina) e na Alemanha (Thomas) ambos possuem o e-notariado mas não possuem o e-cpf, e a Christina possui uma procuração do Thomas para representa-lo na venda do Imóvel. Pediria que já indiquem como será o processo de assinatura, para anteciparmos qualquer dificuldade que possa haver]

1. LEI APLICÁVEL E FORO
   1. Lei Aplicável: Este Contrato é regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.
   2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

*(Assinaturas se encontram nas quatro páginas seguintes)*

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 1 de 6 do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)*

*Na qualidade de Cedentes:*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  CHRISTINA HELENE MONICA WENNINGER-MROZEK  *CPF/ME nº 707.490.731-60*  *E-mail: [=]* |

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  THOMAS MARC ELMAR MROZEK  *CPF/ME nº 072.461.851-74*  *E-mail: [=]* |

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 2 de 6 do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)*

*Na qualidade de Cessionária:*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.** | |
| *Nome: [=]* | *Nome: [=]* |
| *CPF/ME: [=]* | *CPF/ME: [=]* |
| *E-mail: [=]* | *E-mail: [=]* |

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 3 de 6 do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)*

*Na qualidade de interveniente (Devedora):*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **[SPE BUFFET COLONIAL]** | |
| *Nome: [=]* | *Nome: [=]* |
| *CPF/ME: [=]* | *CPF/ME: [=]* |
| *E-mail: [=]* | *E-mail: [=]* |

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 4 de 6 do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)*

*Na qualidade de interveniente (Avalista - Lote 5):*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.** | |
| *Nome: [=]* | *Nome: [=]* |
| *CPF/ME: [=]* | *CPF/ME: [=]* |
| *E-mail: [=]* | *E-mail: [=]* |

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 5 de 6 do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)*

*Na qualidade de intervenientes (Avalistas PF):*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**  *CPF/ME nº 765.993.378-72*  *E-mail: [=]* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **[=]**  *CPF/ME nº [=]*  *E-mail: [=]*  *(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647, inciso III do Código Civil Brasileiro)* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**  *CPF/ME nº 087.493.368-43*  *E-mail: [=]* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**  *CPF/ME nº 066.447.798-40*  *E-mail: [=]*  *(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647, inciso III do Código Civil Brasileiro)* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE  *CPF/ME nº 010.549.728-26*  *E-mail: [=]* | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**  *CPF/ME nº 064.006.118-43*  *E-mail: [=]* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**  *CPF/ME nº 130.340.708-61*  *E-mail: [=]*  *(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647, inciso III do Código Civil Brasileiro)* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **RICARDO SETTON**  *CPF/ME nº 089.560.948-70*  *E-mail: [=]* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **[=]**  *CPF/ME nº [=]*  *E-mail: [=]*  *(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647, inciso III do Código Civil Brasileiro)* |

*(Página de assinaturas 6 de 6 do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)*

*Testemunhas:*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Nome: [=]*  *CPF/ME: [=]*  *E-mail: [=]* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Nome: [=]*  *CPF/ME: [=]*  *E-mail: [=]* |

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

***ANEXO I ao “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)***

**Condições de Pagamento dos Créditos Imobiliários**

**[Nota PMK: A ser incluído oportunamente]**

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

***ANEXO II ao “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)***

**Volume Projetado de Vendas das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo**

**[Nota PMK: A ser incluído oportunamente]**

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

***ANEXO III ao “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)***

**Despesas da Operação de Securitização**

**[Nota PMK: A ser incluído oportunamente]**

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

***ANEXO IV ao “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek, na qualidade de Cedentes, e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de Cessionária, com interveniência anuência de [SPE Buffet Colonial], Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga; Astério Vaz Safatle; Fernando Bruno de Albuquerque; Luiz Roberto Horst Silveira Pinto; e Ricardo Setton)***

**Modelo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Buffet Colonial**

**[Nota PMK: A ser incluído oportunamente]**

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*