**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito as partes:

- na qualidade de cedente e devedora da CCB (conforme abaixo definida):

**W50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.770.634/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“W50”); e

- na qualidade de cedente:

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, companhia hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“CHP” – em conjunto com a W50, as “Cedentes”);

- na qualidade de securitizadora:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Cessionária”);

- na qualidade de garantidores:

**WAM INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 29.855.842/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“WAM Incorporações”);

**MVD HOLDING LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.584.722/0001-90, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“MVD”);

**TEMPO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Visconde de Albuquerque, nº 13, apto. 201, Leblon, CEP 22450-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.933.613/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Tempo”);

**W7 BRASIL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.889.071/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“W7”);

**ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 4493855 (DGPC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 010.408.291-71, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua T-27, Quadra 95, Lote 03/05, s/nº, apto. 2003, Condomínio Residencial Moment Living Square, Setor Bueno, CEP 74215-130 (“Sr. Alexandre”);

**FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5167800 (DGPC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 026.717.761-52, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua A-6, Quadra 09, Lote 01, Jardim Atenas, CEP 74885-503 (“Sr. Frederico”);

**DANILO ISSAO SAMEZIMA**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **TAYNARA RIBEIRO DE SOUZA SAMEZIMA**, portador da cédula de identidade RG nº 34.951.797-6 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o 320.242.618-41, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 55, nº 291, apto. 1601, Jardim Goiás, CEP 74810-230 (“Sr. Danilo”);

**MARCO THÚLIO ALVES PEREIRA BASTOS**, pessoa física, brasileiro, empresário, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.017.319 (SSP/MG), inscrito no CPF/ME sob o nº 014.541.686-09, residente e domiciliado na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua B 10, Quadra 16, Lote 28, Estância Itanhangá, CEP 75680-424 (“Sr. Marco Thúlio”);

**VINÍCIUS MARCOS PEREIRA**, pessoa física, brasileiro, empresário, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 4548289 (DGPC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 020.151.731-02, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua SB 42, s/nº, Quadra 385, Lote 11, Loteamento Portal do Sol II, CEP 74884-652 (“Sr. Vinícius”);

**ANTONIO OSVALDO GOMES CAVADOS JUNIOR**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **PRISCILLA DA FONSECA PEREIRA GOMES**, portador da cédula de identidade RG nº 117.564.568 (IFP/RJ), inscrito no CPF/ME sob o nº 077.426.477-29, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Icarahy da Silveira, nº 30, Barra da Tijuca, CEP 22630-060 (“Sr. Antonio”);

**JOSÉ EDUARDO RANGEL MENDES**, pessoa física, brasileiro, empresário, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.766.333-8 (DETRAN/RJ), inscrito no CPF/ME sob o nº 105.274.717-55, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Visconde de Albuquerque, nº 13, apto. 201, Leblon, CEP 22450-001 (“Sr. José Eduardo”); e

**RAPHAEL CARVALHO DE ANDRADE**,pessoa física, brasileiro, administrador de empresas, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 20.369.346-0 (DIC/RJ), inscrito no CPF/ME sob o nº 105.315.877-70, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, nº 3360, apto. 506, Barra da Tijuca, CEP 22630-010 (“Sr. Raphael” – em conjunto com a WAM Incorporações, a MVD, a Tempo, a W7, o Sr. Alexandre, o Sr. Frederico, o Sr. Danilo, o Sr. Marco Thúlio, o Sr. Vinícius, o Sr. Antonio e o Sr. José Eduardo, os “Fiadores”);

(As Cedentes, a Securitizadora e os Fiadores, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. por meio do **CONSÓRCIO BF RESORT**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.754.270/0001-72 (“Consórcio”), a W50 conjugou esforços com a **BÚZIOS FRACTIONAL RESORT EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ministro Ivan Lins, nº 460, Sala 107ª, Barra da Tijuca, CEP 22620-110, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.786.648/0001-57 (“Búzios Fractional”), para desenvolver um empreendimento imobiliário denominado “Breezes Buzios Resort”, em regime de cotas de multipropriedade, nos termos da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018 (“Lei 13.777”), e na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591 (“Lei 4.591”), de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, sob o regime de afetação, no imóvel objeto da matrícula nº 5.721 do Ofício Único de Justiça de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro, adquirido pela Búzios Fractional (“Imóvel”), composto por apartamentos (“Unidades”) dispostos no regime de cotas imobiliárias (“Cotas Imobiliárias”), de modo que cada fração dá direito à utilização da respectiva Unidade, regulamentados em sistema de multipropriedade, conforme registro nº R-23 realizado na matrícula nº 5.721 do Ofício Único de Justiça de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro (“Empreendimento Imobiliário”), destinadas à venda para pessoas físicas e jurídicas (“Devedores”) por meio de “*Contratos Particulares de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias do Condomínio Búzios Fractional Resort no Regime de Multipropriedade*” (“Contratos Imobiliários”). A tais pessoas interessa adquirir as Cotas Imobiliárias. O Empreendimento Imobiliário foi lançado e a venda das Cotas Imobiliárias iniciada, de modo que já existe uma carteira de recebíveis de vendas feitas a prazo decorrentes dos Contratos Imobiliários;
2. nos termos dos Contratos Imobiliários, os Devedores são e serão obrigados, relativamente às Cotas Imobiliárias, (i) a realizar o pagamento do preço das Cotas Imobiliárias adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, bem como (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (sendo os direitos creditórios decorrentes das obrigações mencionadas em “i” e “ii” acima doravante denominados “Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias”);
3. nos termos do Consórcio, conforme regido por seu Contrato de Constituição e pelo Acordo de Consorciadas celebrados em 14 de setembro de 2019 e arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 10 de dezembro de 2019 sob o nº 33500036559 (“Documentos do Consórcio”), (i) a W50 fará a administração do Consórcio, contemplando o recebimento da receita decorrente dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias; (ii) a W50 faz jus a 60,00% (sessenta por cento) da receita bruta decorrente dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias (“Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias”); e (iii) a Búzios Fractional faz jus a 40,00% (quarenta por cento) da receita bruta decorrente dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, observada a carência de 25 (vinte e cinco) meses para o repasse de tais receitas (“Parcela Búzios Fractional dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias”);
4. a W50 emitiu, nesta data, em favor da CHP, com o aval dos Fiadores, a Cédula de Crédito Bancário nº [•] (“CCB”), por meio da qual a CHP, sujeito ao atendimento das condições precedentes para desembolso, concederá à W50 um financiamento imobiliário no valor de R$ [•] (“Financiamento Imobiliário”), destinado a fazer frente às despesas a serem havidas pela W50 com as obras de reforma do Empreendimento Imobiliário e a aquisição de [•] Unidades do Empreendimento Imobiliário, especificadas no Anexo I da CCB (“Unidades a Adquirir”);
5. em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a W50 se obrigou a pagar à CHP (i) os direitos creditórios oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela W50, ou titulados pela CHP, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima doravante denominados “Créditos Imobiliários CCB” – em conjunto com a Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, os “Créditos Imobiliários”);
6. do outro lado, a Securitizadora é uma companhia securitizadora cuja principal atividade é adquirir recebíveis imobiliários para lastrear instrumentos financeiros denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017 (“Lei 9.514”), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e distribuí-los no mercado de capitais a investidores interessados em receber seus rendimentos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da CVM (“Oferta Restrita”), viabilizando, desta forma, a captação de recursos para destinar a projetos como os loteamentos;
7. a W50 e a CHP, celebraram, nesta data, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**,sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), os “*Instrumentos Particular de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (as “Escrituras de Emissão de CCI”), por meio dos quais (1) a W50 emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI Cotas Imobiliárias”), custodiadas pela Instituição Custodiante, para representar a Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias; e (2) a CHP emitiu uma CCI (“CCI CCB” – em conjunto com as CCI Cotas Imobiliárias, as “CCI”), custodiadas pela Instituição Custodiante, para representar os Créditos Imobiliários CCB;
8. a Securitizadora tem a intenção de adquirir a Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e os Créditos Imobiliários CCB, representados pelas CCI, para lastrear os CRI das [•] Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”);
9. a W50 tem a intenção de ceder, de forma onerosa, a Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias à Securitizadora com a finalidade de captar recursos necessários ao desenvolvimento de suas atividades;
10. a CHP tem a intenção de ceder, de forma onerosa, os Créditos Imobiliários CCB à Securitizadora com a finalidade de captar os recursos necessários para promover o desembolso do Financiamento Imobiliário à W50, e a W50 destinará tais recursos para as obras de reforma do Empreendimento Imobiliário e para a aquisição das Unidades a Adquirir;
11. para assegurar que os projetos rendam frutos econômicos e, consequentemente, viabilizem o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores de CRI, a Securitizadora cria e mantém uma estrutura jurídica e operacional voltada à diligente administração dos projetos, de seus recebíveis, de suas obras e do crédito da W50, além de agregar Garantias à estrutura financeira de captação, conforme definidas no item 5.2 deste instrumento;
12. nesse sentido, mediante a cessão dos Créditos Imobiliários para que estes sirvam de lastro aos CRI, serão agregadas à estrutura financeira de captação as seguintes Garantias, melhor detalhadas neste instrumento, com o objetivo de assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas (abaixo definidas): (i) a cessão fiduciária, pela W50, da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias futuros que foram e serão constituídos a partir da assinatura de Contratos Imobiliários, principalmente os decorrentes de comercializações de Cotas Imobiliárias das Unidades a Adquirir, ou que venham a integrar o estoque após distrato de Contratos Imobiliários vigentes (“Cessão Fiduciária” e “Créditos Cedidos Fiduciariamente” – em conjunto com os Créditos Imobiliários, os “Créditos Imobiliários Totais”); (ii) a alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da W50 (“Alienação Fiduciária de Quotas”); (iii) a Coobrigação da W50 pelas obrigações dos Devedores decorrentes dos Contratos Imobiliários, conforme definida no item 5.5 deste instrumento; (iv) a Fiança, nos termos do item5.6 deste instrumento, e o Aval, nos termos do item 5.6 deste instrumento; e (iv) o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e o Fundo de Compra das Unidades a Adquirir, definidos e constituídos na forma dos itens 5.8, 5.9 e 5.10 deste instrumento.
13. sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários para lastrear uma emissão de CRI; e as relações entre (i) a W50, como desenvolvedora, em conjunto com a Búzios Fractional, por meio do Consórcio, do Empreendimento Imobiliário, e originadora e administradora de seus recebíveis, e a Securitizadora, como captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos; (ii) a CHP, como credora original da CCB e, por consequência, dos Créditos Imobiliários CCB, e a Securitizadora, como cessionária dos Créditos Imobiliários CCB; (iii) a W50, como devedora da CCB e, por consequência, dos Créditos Imobiliários CCB, e a Securitizadora, como cessionária dos Créditos Imobiliários CCB; e (iv) as Garantias e a Securitizadora;
14. a estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem, ainda, a contratação de prestadores de serviços e a celebração concomitante dos “Documentos da Operação”, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das [•] Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”); e
15. exceto se de outra forma aqui definidos, os termos em maiúsculas aqui utilizados têm a mesma definição que lhes é dada no Termo de Securitização;

**Resolvem** as Partes celebram o presente Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

**III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO**

* 1. De modo a viabilizar a captação de recursos pretendida pelas Cedentes, as Partes aqui ajustam os termos e condições para: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), sem qualquer coobrigação da CHP, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”); e **(ii)** a Cessão Fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
     1. Os Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e os Créditos Imobiliários CCB objeto da Cessão de Créditos estão indicados no Anexo I – A; os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária e as Cotas Imobiliárias atualmente em estoque estão indicados no Anexo I – B; e as Cotas Imobiliárias que eventualmente já estejam quitadas ou não integrem a presente operação estão indicados no Anexo I – C.
     2. O saldo devedor nominal (i) da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias é de R$ [•]; (ii) dos Créditos Imobiliários CCB é de R$ [•]; e (iii) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente é de R$ [•]. O saldo da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente está posicionado na data de [•] de [•] de 2020, de acordo com o Relatório do Servicer.
     3. As Cedentes cedem e transferem à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
     4. Os Créditos Imobiliários estão representados por CCI emitidas pelas Cedentes nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que seus respectivos registros junto à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** – segmento CETIP (“B3 – Segmento CETIP UTVM”) e transferências à Securitizadora serão operacionalizados na modalidade “sem financeiro”.
  2. As Partes concordam que este Contrato de Cessão trata meramente de uma operação financeira de captação de recursos viabilizada pela cessão dos Créditos Imobiliários para que estes deem lastro aos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, e por sua força a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora dos Créditos Imobiliários e de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive eventuais garantias.

1.2.1. Em decorrência do disposto no item 1.2 acima, em relação à Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, a W50 permanecerá responsável por todas as obrigações assumidas perante os Devedores no âmbito dos Contratos Imobiliários e/ou terceiros em relação ao Empreendimento Imobiliário ou à comercialização das Cotas Imobiliárias, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Cedente e Securitizadora.

* 1. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários Totais permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos Imobiliários Totais mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos investidores em assembleia geral (“Assembleia dos Titulares dos CRI”) convocada para esse fim.
  2. As Cedentes, os Fiadores e a W50 obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos, a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores comprem os CRI da Emissão.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA A CAPTAÇÃO DE RECURSOS E DO PAGAMENTO DO PREÇO DA CESSÃO**

1. Este Contrato de Cessão, os Documentos da Operação e a captação de recursos encontram-se sujeitos ao implemento de condições precedentes nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo a somente produzir efeitos quando da verificação cumulativa das seguintes condições, que deverão ser cumpridas pela W50 (“Condições Precedentes”):

1. celebração de todos os Documentos da Operação;
2. perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Goiânia/GO, São Paulo/SP, Porto Alegre/RS, Caldas Novas/GO e Rio de Janeiro/RJ. A W50 deverá realizar referido protocolo de registro em até 10 (dez) dias contados desta data, obrigando-se a encaminhar para a Securitizadora e o Agente Fiduciário via registrada em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;
3. apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários da W50 e das Fiadoras que aprovaram, conforme aplicável, a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias, registrados nas Juntas Comerciais competententes;
4. registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas de Goiânia/GO, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ. O pedido de registro deverá ser feito pela W50 em até 5 (cinco) dias contados desta data e as vias registradas deverão ser apresentadas em 30 (trinta) dias a contar desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;
5. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica da W50, da Búzios Fractional, do Consórcio, dos Fiadores, do Imóvel, dos antecessores do Imóvel e do Empreendimento Imobiliário, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação (“Assessores Legais”), com o escopo limitado acordado entre a Securitizadora e os Assessores Legais, a ser complementado até 31 de março de 2020 (“Complementação da Auditoria Legal”);
6. apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora;
7. conclusão da parametrização da Conta Centralizadora para emissão dos boletos referentes à parcela de titularidade da W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
8. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria pelo Servicer contratado para a operação (“Relatório do Servicer”);
9. não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória, conforme abaixo definidas, salvo os fatos já existentes nesta data; e
10. não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado da CCB.
    * 1. Correrão por conta da W50 todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação.
      2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da presente data, este instrumento poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a W50 deverá reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, incluindo as Despesas Flat relacionadas no Anexo IV, conforme aplicáveis, cabendo à Securitizadora devolver às Cedentes os Créditos Imobiliários já transferidos, inclusive por meio dos sistemas da B3 – Segmento CETIP UTVM.
11. Verificada a implementação das Condições Precedentes, estará efetivada a Cessão de Créditos e a Securitizadora chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta nº [•], agência [•], mantida junto ao Banco [•], de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”);

2.2.1. Caso os investidores decidam, mediante formalização por escrito, por sua mera liberalidade, conta e risco, integralizar os CRI previamente ao cumprimento de todas as Condições Precedentes, a Cessão de Créditos será considerada efetivada e a operação de captação aperfeiçoada, porém não ficando dispensada a W50 do cumprimento das demais Condições Precedentes não cumpridas à época.

1. Em contrapartida à Cessão de Créditos a Securitizadora pagará às Cedentes os valores correspondentes às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios (“Preço de Cessão”). O Preço de Cessão será pago às Cedentes em tranches, conforme abaixo.

2.4. Primeira Tranche: A primeira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 21.300 (vinte e uma mil) unidades de CRI, será paga em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. A primeira tranche será paga pela Securitizadora à W50, por conta e ordem da CHP, observadas as retenções indicadas abaixo, a título de desembolso da totalidade da CCB, e também representará o pagamento integral do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários CCB; e parcialmente destinada à W50 a título de pagamento do Preço de Cessão da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias.

2.5. Segunda Tranche: A segunda tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 18.300 (dezoito mil e trezentas) unidades de CRI, será paga após a integralização dos CRI correspondentes, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Os pagamentos ocorrerão em até 10 (dez) Dias Úteis contados da verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à segunda tranche a serem integralizados. A segunda tranche será destinada à W50 a título de pagamento do Preço de Cessão da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias.

2.6. Terceira Tranche: A terceira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 5.000 (cinco mil) unidades de CRI, será paga após a integralização dos CRI correspondentes, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Os pagamentos ocorrerão em até 10 (dez) Dias Úteis contados da verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à terceira tranche a serem integralizados. A terceira tranche será destinada à W50 a título de pagamento do Preço de Cessão da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias.

2.7. Destinação das Tranches: Os valores de cada tranche estão sujeitos às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e serão destinados conforme Anexo II ao presente instrumento:

1. todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante e da Securitizadora, conforme estimadas no Anexo IV (“Despesas Flat”);
2. valores de constituição de um “Fundo de Reserva” em garantia do pagamento dos CRI, correspondente às 02 (duas) próximas parcelas de juros e amortização dos CRI até então integralizados (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), serão retidos na Conta Centralizadora;
3. valores de constituição de um “Fundo de Obras”, cujos recursos serão direcionados à conclusão das obras de reforma do Empreendimento Imobiliário, serão retidos na Conta Centralizadora;
4. valores de constituição de um “Fundo de Compra das Unidades a Adquirir”, cujos recursos serão direcionados ao pagamento, pela W50, do preço de compra das Unidades a Adquirir;
5. outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora; e
6. os demais valores não retidos serão disponibilizados (i) à W50, para sua livre destinação, a qual desde já concorda expressamente que tais valores serão repassados à W50 por sua conta e ordem, mediante depósito na conta corrente nº 2802-6, mantida pela W50 junto ao Banco Bradesco S.A., agência nº 3684 (“Conta Autorizada da W50”); ou (ii) à W50, a título de desembolso dos valores da CCB, por conta e ordem da CHP, na Conta Autorizada da W50.

2.7.1. Conforme os CRI forem integralizados a Securitizadora elaborará e disponibilizará à W50, com cópia para o Agente Fiduciário, mapa de liquidação evidenciando os valores recebidos e suas destinações, como forma de comprovação e prestação de contas. O aceite dos mapas pela W50 representará quitação em favor da Securitizadora.

2.8. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, as Cedentes darão à Securitizadora plena e geral quitação em relação à parcela do Preço da Cessão paga, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.

2.9. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pelas Cedentes contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo vedado o contrário. Além disso, tendo em vista que a captação dos recursos viabilizada por meio da emissão dos CRI visa prover o montante necessário para o desembolso dos Financiamentos Imobiliários à W50, a Securitizadora poderá compensar eventualmente valores devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela W50 contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo tais valores descontados do desembolso dos Financiamentos Imobiliários.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO, DO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS E DA ADMINISTRAÇÃO DA CARTEIRA**

1. Superadas as Condições Precedentes, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI passarão a pertencer à Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber dos Devedores e da W50 as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam às Cedentes, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora.
   * 1. Sendo assim:

(i) a W50 se obriga a emitir os boletos dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias com vencimento a partir desta data para pagamento na Conta Centralizadora, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até no máximo 90 (noventa) dias contados da presente data; e

(ii) a W50 fica obrigada a realizar, a partir desta data, todos os pagamentos devidos sob a CCB diretamente na Conta Centralizadora.

* + 1. Para fins de notificação dos Devedores dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias quanto à Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária, no que se refere à Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, a W50 se compromete a inserir nos respectivos boletos a seguinte mensagem: *“Parcelas devidas pela cota imobiliária adquirida foram cedidas à Forte Securitizadora S.A. pela W50*”. Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer.
    2. Alternativamente, a W50 poderá escolher outra forma de comunicação para cumprir a obrigação de notificação acima, desde que em tal comunicação constem informações mínimas necessárias à identificação da nova titularidade da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias.

1. Durante toda a vigência da operação de CRI, obrigam-se as Cedentes a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores, no caso da W50, ou da W50, no caso da CHP, relacionados aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, (ii) pagamento de antecipações, e (iii) pagamento de entradas e sinais. Especificamente para assegurar o correto recebimento dos valores devidos pelos Devedores em razão da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, semanalmente, a W50 apurará os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência pelas Cedentes será feita (i) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da validação do Servicer, e sempre dentro da mesma semana de apuração, no caso dos valores a serem repassados pela W50; e (ii) em até 1 (um) Dia Útil de seu recebimento, no caso dos valores a serem repassados pela CHP (“Prazo de Repasse”).

3.3.1. Enquanto 100% (cem por cento) dos boletos dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não estiverem direcionados à Conta Centralizadora, a transferência dos valores decorrentes da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados à W50 será feita na forma desta cláusula.

3.3.2. A não transferência obriga a W50 a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para a Conta Centralizadora, as Cedentes serão fiéis depositárias dos valores ora mencionados.

3.3.3. Caso os valores depositados à W50 não sejam repassados à Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo depósito, a Securitizadora poderá exigir a Recompra Total dos Créditos Imobiliários.

1. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei 9.514 sobre a Conta Centralizadora e todos os recursos que nelas transitarem, incluindo os Créditos Imobiliários Totais, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários Totais estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários Totais:
2. não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
3. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
4. permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
5. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
6. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
7. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
8. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários Totais, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos deste instrumento, esta realizará apenas a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários CCB. A administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente continuará sob responsabilidade da W50, na qualidade de administradora do Consórcio, e consistirá na realização de, exemplificativamente; (i) envio dos boletos de cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (ii) verificação e cobrança dos Devedores inadimplentes; (iii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis.
   * 1. A administração dos Créditos Imobiliários Totais observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei 4.591 e da Lei 13.777.
     2. A W50 deverá atuar na condição de fiel depositária dos Contratos Imobiliários, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Imobiliários Totais, bem como dos demais Documentos da Operação (exceto em relação à via negociável da CCB, cuja custódia física ficará com a Securitizadora, nos termos do instrumento da CCB) (“Documentos Comprobatórios”). A Securitizadora poderá, às expensas da W50, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou (ii) como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em benefício dos CRI. Para tal contratação, a Securitizadora obterá 3 (três) orçamentos de prestadores de serviços diferentes, de igual capacidade técnica, e os apresentará à W50, optando pelo prestador de serviços que oferecer a melhor condição de preço.
     3. A W50 fica obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.
     4. Considerando a elaboração do Relatório do Servicer previamente à implementação das Condições Precedentes deste Contrato de Cessão, e que tal relatório apontou deficiências de formalização dos Contratos Imobiliários, a W50 deverá sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data.

1. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e de Créditos Cedidos Fiduciariamente é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora contratará, por meio do Contrato de Servicing e às custas da W50, empresa especializada (“Servicer”) no monitoramento de tais serviços para garantir que estejam sendo corretamente prestados.

3.6.1. De forma a permitir que o Servicer tenha todas as informações necessárias para a consecução dos serviços de monitoramento, a W50:

1. se compromete a liberar acesso para consulta, pela Securitizadora e Servicer, de todas as contas bancárias que possuir e/ou vierem a possuir em seu nome, assim como a comunicar a Securitizadora e o Servicer da abertura de qualquer nova conta em até 05 (cinco) dias da abertura;
2. fornecerá à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 2 (dois) Dias Úteis: (i) acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, (ii) informações sobre a aquisição das Cotas Imobiliárias, o pagamento, antecipação e os distratos dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iii) posição dos Devedores com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; (iv) o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e de Créditos Cedidos Fiduciariamente, excluídos os pagamentos devidos por Devedores inadimplentes; e (v) a identificação dos Contratos Imobiliários; e
3. se obriga a seguir as diretrizes e realizar todas as adequações necessárias indicadas pela Securitizadora ou Servicer em seus sistemas e/ou nos sistemas de terceiros por ela contratados, ou *modus operandi* de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, com a finalidade de manter hígidas as informações da carteira e seu controle.

3.6.2. Caso (i) a W50 não desempenhe de forma eficiente, a critério exclusivo da Securitizadora, quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente previstas no presente Contrato de Cessão ou no Contrato de Servicing, ou o faça com negligência, imprudência ou imperícia, observado o prazo de 90 (noventa) dias contados de sua notificação, quando não se tenha prazo específico estipulado, para que a W50 regularize a situação; (ii) a W50, por ato doloso e/ou de má-fé, a critério exclusivo da Securitizadora, descumpra com suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente previstas no presente Contrato de Cessão ou no Contrato de Servicing;, ou (ii) por força de disposição regulatória a que a operação de securitização esteja submetida, poderá a Securitizadora, no intuito de preservar os pagamentos aos investidores dos CRI, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para o Servicer ou um terceiro de sua escolha, conforme a necessidade.

1. Em razão da Cessão de Créditos e da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
2. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, e da CCB contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive as próprias Cedentes;
3. promover a intimação dos Devedores inadimplentes;
4. promover a intimação da W50, caso esta se torne inadimplente das obrigações assumidas por meio da CCB;
5. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários Totais e exercer os demais direitos conferidos às Cedentes nos Contratos Imobiliários e na CCB, conforme o caso;
6. receber diretamente dos Devedores os Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e os Créditos Cedidos Fiduciariamente; ficando obrigada a repassar à Búzios Fractional a Parcela Búzios Fractional dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias na forma prevista nos Documentos do Consórcio e neste Contrato; e
7. receber diretamente da W50 os Créditos Imobiliários CCB.

**CLÁUSULA QUARTA – DA DINÂMICA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS RECEBIDOS PELA SECURITIZADORA**

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais será recebida na Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, e quaisquer valores residuais, uma vez que necessariamente terão origem no excesso de recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, serão devidos à W50 como Saldo Remanescente do Preço da Cessão.
2. Especificamente com relação aos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores recebidos. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso (“Data de Apuração”), a Securitizadora apurará (i) os valores recebidos durante o mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração (“Mês de Competência”) e (ii) as Obrigações Garantidas dos CRI (conforme indicadas na Ordem de Pagamentos, a seguir) do mesmo mês da Data de Apuração (“Mês de Apuração”). Para tanto, a Securitizadora utilizará como base o “Relatório de Antecipações” enviado pelo Servicer, que indicará os montantes depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo do Mês de Competência e cuja natureza seja de “antecipação de Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e/ou de Créditos Cedidos Fiduciariamente”. Outras informações devidas pela W50 e pelo Servicer relacionados a tais créditos encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.

4.2.1. Serão considerados pagamentos realizados antes do prazo somente aqueles feitos pelos Devedores em meses anteriores ao mês do respectivo vencimento (“Antecipação”), ao passo que pagamentos feitos pelos Devedores em atraso porém dentro do mesmo mês de vencimento não serão considerado inadimplentes, independente do dia do mês em que estava programado o vencimento das respectivas parcelas. Por exemplo, para uma parcela com vencimento em 15/04:

(a) Pagamento em 30/03: Antecipação;

(b) Pagamento em 02/04: pagamento regular;

(c) Pagamento em 17/04: pagamento regular; e

(d) Pagamento em 02/05: pagamento feito em atraso.

1. Em cada Data de Apuração a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o Mês de Competência em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem (“Ordem de Pagamentos”), cujos valores serão projetados para aquele Mês de Apuração:
2. Despesas do Mês de Apuração, e outras em aberto;
3. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
4. Remuneração dos CRI Sêniores devida no Mês de Apuração;
5. Amortização Programada dos CRI Sêniores devida no Mês de Apuração;
6. Remuneração dos CRI Subordinados devida no Mês de Apuração;
7. Amortização Programada dos CRI Subordinados devida no Mês de Apuração;
8. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão de Antecipações;
9. Recomposição do Fundo de Reserva;
10. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, para reenquadramento das Razões de Garantia, na forma dos itens 4.6 e seguintes, abaixo; e
11. Depósito do Saldo Remanescente do Preço da Cessão na Conta Autorizada da W50.

4.3.1. As parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI constam da “Tabela Vigente” indicada no Termo de Securitização, a qual poderá ser alterada pela Securitizadora a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários Totais, e demais hipóteses de amortização previstas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

4.3.2. Considerando que poderá haver pagamentos de parcelas dos Créditos Imobiliários Totais sendo creditados em todos os dias de qualquer mês, as Partes têm ciência e concordam em não utilizar recebimentos de um Mês de Competência em uma Ordem de Pagamentos que não seja do Mês de Apuração conseguinte, de modo a não misturar recursos de diferentes competências.

4.3.3. Os valores das Antecipações serão destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária dos CRI, na forma da Ordem de Pagamentos.

4.3.4. A Securitizadora elaborará e disponibilizará à W50 os cálculos por ela realizados (“Cálculo de Excedente”) como forma de comprovação e prestação de contas, e seu aceite representará quitação em favor da Securitizadora.

1. Caso seja verificado que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, deverá proceder, após o aceite da W50 no respectivo Cálculo de Excedente, ao pagamento do excedente à W50. Referido excedente será pago a título de “Saldo Remanescente do Preço da Cessão”, consistindo em ajuste do Preço de Cessão originalmente pactuado, e desde que não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuados inadimplementos dos Devedores nos Contratos Imobiliários.
2. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4. acima, o Cálculo de Excedente indique que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a W50 e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e da Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. W50 e Fiadores deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

4.5.1. Sem prejuízo do exercício da Coobrigação e da Fiança acima indicada, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, W50 e Fiadores têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento da Coobrigação e da Fiança quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a W50 deverá mensalmente assegurar que os valores referentes à Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, (líquidos das Antecipações) recebidos na Conta Centralizadora ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas do Mês de Apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal:

Onde:

1. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a W50 deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, somado ao valor de venda forçada das Unidades em estoque, calculado conforme [•], seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento)do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do Mês de Competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor:

Onde:

,

4.7.1. O cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor considerará apenas os Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente que preencherem os seguintes requisitos (“Critérios de Elegibilidade”):

1. nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
2. ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591 e da Lei 13.777;
3. os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto;
4. a Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto, não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da W50; e
5. uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto.
6. A Razão de Garantia do Fluxo Mensal de um mês de competência será apurada na respectiva Data de Apuração, enquanto a Razão de Garantia do Saldo Devedor será apurada no 20º (vigésimo) dia do respectivo mês de apuração. Quando da verificação de desenquadramento das Razões de Garantia a Securitizadora indicará o montante necessário a seu reenquadramento (calculado conforme item 4.8.1 abaixo) no cálculo de excedente (i) da própria Data de Apuração em que o desenquadramento foi verificado, no caso da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, ou (ii) da próxima Data de Apuração, no caso da Razão de Garantia do Saldo Devedor, sendo referidos valores destinados à amortização extraordinária dos CRI na forma da Ordem de Pagamentos.

4.8.1. O montante necessário para reenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal será calculado pela diferença entre (i) os valores que deveriam ter sido recebidos na Conta Centralizadora no mês de competência para cumprimento da razão mínima requerida, e (ii) os valores efetivamente recebidos. O montante necessário para reenquadramento da Razão de Garantia do Saldo Devedor corresponderá ao valor de amortização do saldo devedor dos CRI necessário para que a Razão de Garantia do Saldo Devedor fique enquadrada.

4.8.2. Independentemente da tomada das medidas acima para reenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, visando garantir a adequada estrutura de pagamentos dos CRI e desde que a Razão de Garantia do Saldo Devedor esteja enquadrada, alterar a Tabela Vigente (conforme definida no Termo de Securitização) de modo a acomodar os pagamentos futuros previstos.

4.8.3. Sem prejuízo da manutenção do procedimento de reenquadramento indicado na item 4.8, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento após a verificação de desenquadramento das Razões de Garantia, notificar a W50 e/ou os Fiadores para que, em até 3 (três) Dias Úteis, depositem os valores necessários a seu reenquadramento.

1. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia e realização dos pagamentos previstos nesta Cláusula, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a W50 compromete-se a cumprir os termos do Contrato de Servicing e prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da W50, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos (incluindo do Saldo Remanescente do Preço da Cessão), sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.
2. O não cumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações dos CRI e, consequentemente, uma Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO**

1. Em contrapartida à efetivação da operação de captação de recursos aqui referida, é condição essencial da relação entre as Partes que não só os Créditos Imobiliários sigam sua conformidade, como que garantias adicionais relacionadas aos projetos sejam outorgadas em benefício dos investidores dos CRI. As garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua existência a decisão de investimento pelos investidores seria prejudicada e a operação de captação não existiria.
2. Assim sendo, em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, bem como das obrigações assumidas pela W50 na CCB, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela W50 e pelos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), a W50, a W50 e os Fiadores concordaram em constituir as seguintes garantias (“Garantias”):
3. Cessão Fiduciária;
4. Alienação Fiduciária de Quotas
5. Coobrigação;
6. Fiança
7. Aval;
8. Fundo de Reserva;
9. Fundo de Obras; e
10. Fundo de Compra das Unidades a Adquirir.

5.2.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a W50 e os Fiadores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

5.2.2. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

5.2.3. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas.

1. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, e conforme já indicado na Cláusula Primeira, a W50 neste ato outorga a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”) e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e demais disposições legais aplicáveis, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, dos bens e direitos indicados abaixo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições sendo objeto da Cessão Fiduciária os Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.3.1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

5.3.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam nesta data as características descritas neste instrumento e do Termo de Securitização, que, incorporado por referência, constitui parte integrante e inseparável deste Contrato.

5.3.3. A W50 obriga-se a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.3.4. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, a W50 obriga-se a fazer com que observem os Critérios de Elegibilidade, bem como a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os Créditos Cedidos Fiduciariamente, até a liquidação total das Obrigações Garantidas.

5.3.5. Não obstante os Créditos Cedidos Fiduciariamente estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura de cada Contrato Imobiliário, as Partes se comprometem a celebrar “*Termo de Cessão Fiduciária*”, nos moldes constantes do Anexo III (“Termo de Cessão Fiduciária”), em periodicidade de critério da Securitizadora (mas nunca em intervalo menor que o trimestral), para formalizar a inclusão de novos (e/ou a modificação das características de antigos) Contratos Imobiliários, conforme informações recebidas pela Securitizadora e devidas pelas Cedentes nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que haja necessidade, sendo certo que, a critério da Securitizadora, poderão ser celebrados com maior recorrência. A participação ou interveniência da CHP nos Termos de Cessão Fiduciária fica expressamente dispensada, dado que seu objeto trata exclusivamente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, cedidos pela W50, não havendo cessão de Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte da CHP.

5.3.5.1. Nesta hipótese, a W50 deverá averbar o Termo de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de sua assinatura, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros mediante envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

5.3.5.2. A W50 nomeia a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes **(i)** para representar a Cedente “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o Contrato de Cessão; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação das Cedentes na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede das Partes à margem deste Contrato e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão. A W50 concorda em assinar e entregar à Securitizadora a procuração de modelo previsto no Anexo VII, bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato ora outorgado à Securitizadora é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

5.3.6. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à W50, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

5.3.7. Verificada o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Securitizadora para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, de modo que as importâncias recebidas diretamente dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

5.3.8. A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Securitizadora independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.

1. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as sócias da W50, outorgam à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas.

5.4.1. Em até 10 (dez) dias contados da data da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as sócias da W50 deverão protocolar a alteração do contrato social da W50 na Junta Comercial do Estado de Goiás para incluir a anotação da Alienação Fiduciária de Quotas, devendo apresentar as vias registradas à Securitizadora em 30 (trinta) dias contados da data do protocolo.

1. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a W50 responderá, solidariamente aos respectivos Devedores, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (“Coobrigação”).

5.5.1. Em razão da Coobrigação, a W50 estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, respondendo solidariamente com os respectivos Devedores em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato de Cessão.

5.5.2. A W50 está coobrigada em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e por seu adimplemento integral, sem prejuízo e independentemente da execução de outras Garantias.

5.5.3. A W50 deverá cumprir suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem compensação, líquida de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

1. Fiança: Os Fiadores assinam este Contrato na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, com a W50, pelas Obrigações Garantidas, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Parcial da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória (“Fiança”). Os Fiadores se comprometem, de forma solidária, a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

5.6.1. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a serem chamadas para honrar as Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, em conjunto ou individualmente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.6.2. Os Fiadores declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

5.6.3. Nenhuma objeção ou oposição dos Fiadores poderá, ainda, ser admitida ou invocada por estes com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora em razão da Fiança.

5.6.4. Os Fiadores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso uma da outra com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ele, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

5.6.5. Os cônjuges do Sr. Danilo, do Sr. Antonio e do Sr. José Eduardo comparecem no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada por estes Fiadores, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

5.6.6. Os Fiadores deverão enviar, caso seja solicitado pelo Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias corridos contados da solicitação, ao Agente Fiduciário, cópia digitalizada dos informes de Imposto de Renda Pessoa Física – Receita Federal (“IR”), referente ao último ano fiscal, para fins de verificação e suficiência das garantias outorgadas no âmbito deste Contrato de Cessão, nos termos da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016. As informações contidas nos IR são sigilosas e não poderão ser repassadas em qualquer hipótese pelo Agente Fiduciário, exceto, se decorrer de solicitação de órgão regulador e/ou por força de lei vigente.

1. Aval: Os Fiadores apuseram seu aval (“Aval”) na CCB, responsabilizando-se solidariamente pelas obrigações assumidas pela W50 em razão destas.
2. Fundo de Reserva: A W50 manterá o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, em montante que deverá corresponder sempre ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. A constituição do Fundo de Reserva será feita na forma da Cláusula Segunda.

5.8 1. A W50 e os Fiadores têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderão a W50 e os Fiadores, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem suas obrigações deste Contrato de Cessão com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes.

5.8.2. Os recursos depositados no Fundo de Reserva e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da W50 e da W50, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

5.8.3. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva.

5.8.4. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora poderá promover sua recomposição (i) notificar a W50 e os Fiadores ordenando que estes aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou (ii) mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à W50.

1. Fundo de Obras: A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R$ [•], na forma da Cláusula Segunda, para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário.

5.9.1. A W50 e a Securitizadora encomendaram, previamente à celebração deste instrumento, um relatório de evolução das obras de reforma do Empreendimento Imobiliário (“Relatório de Medição”), fornecido por empresa especializada contratada pela Securitizadora e custeada pela W50 (“Medidor de Obras”). Referido relatório, constante no Anexo VI, serviu de base para determinar o valor inicial do Fundo de Obras, e servirá de “marco zero” para que futuros Relatórios de Medição possam medir a evolução das obras.

5.9.2. Conforme solicitado pela W50, o Medidor de Obras visitará o Empreendimento Imobiliário e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Securitizadora fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada.

5.9.2.1. A W50 tem ciência que as liberações de recursos do Fundo de Obras (i) serão feitas sempre sob a modalidade de “reembolso”, e (ii) considerarão os valores gastos pela W50 e já aplicados nos Empreendimentos Imobiliários, e portanto já medidos (por exemplo: no caso da W50 incorrerem em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição).

5.9.2.2. As visitas do Medidor de Obras ocorrerão mesmo em meses que, por qualquer que seja o motivo, as obras tiverem evoluído pouco ou nada, hipótese em que será solicitado à W50 informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.

5.9.3. Caso os custos de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela W50, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (por exemplo: num cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para a W50 de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)).

5.9.4. Enquanto a totalidade das séries de CRI não tiver sido integralizada e o Fundo de Obras não tiver sido integralmente constituído, o valor retido no Fundo de Obras, para fins dos cálculos dos itens 5.9.2 e 5.9.3 acima, será somado aos valores de Fundo de Obras que serão subtraídos do Preço de Cessão devido à W50, conforme Anexo II.

5.9.5. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Obras.

5.9.6. Após a conclusão das obras de reforma do Empreendimento Imobiliário, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a W50 na forma da Ordem de Pagamentos.

1. Fundo de Compra das Unidades a Adquirir: A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Compra das Unidades a Adquirir no valor equivalente a R$ [•], na forma da Cláusula Segunda, para o pagamento, pela W50, do preço de compra das Unidades a Adquirir.

5.10.1. Os recursos do Fundo de Compra das Unidades a Adquirir serão liberados mediante a apresentação da documentação que comprove a compra, pela W50, das Unidades a Adquirir, observado o valor máximo de R$ 100.000,00 (cem mil reais) por Unidade a Adquirir.

5.10.2. Os recursos do Fundo de Compra das Unidades a Adquirir serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Obras.

1. Disposições Comuns às Garantias:Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar uma ou mais Garantias, simultaneamente ou não, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

5.11.1. Todas as Garantias referidas nesta Cláusula são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, observado o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário, para formalização da liberação dos Créditos Imobiliários Totais, nos termos do item 10.1.1.

5.11.2. Correrão por conta da W50 todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (iii) formalização das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora.

5.11.3. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a W50 e os Fiadores permanecerão solidariamente responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.

5.11.4. Os recursos que, ao contrário, sobejarem, deverão ser liberados em favor da W50, na Conta Autorizada da W50, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, na forma da Ordem de Pagamentos.

5.11.5. Na forma estipulada neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão tomar todas as medidas necessárias para avaliar o valor das Garantias frente às Obrigações Garantidas, solicitando às Cedentes todos os documentos e informações necessários para tanto, os quais deverão ser repassados em até 15 (quinze) dias de seu pedido, em prazo razoável para sua obtenção.

**CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COTAS IMOBILIÁRIAS, DO PAGAMENTO ANTECIPADO VOLUNTÁRIO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA CCB E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO**

1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade da W50, da não conformidade do Empreendimento Imobiliário, da deterioração da carteira de Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias que suporta o pagamento dos CRI, do vencimento antecipado da CCB, da deterioração do crédito da W50 e/ou do Fiadores, da deterioração das Garantias, ou de outras hipóteses usualmente consideradas pelo mercado de capitais para vencimento antecipado de operações semelhantes a esta. Estas hipóteses são previstas nesta Cláusula em adição às hipóteses previstas em lei, notadamente no Código Civil.
2. A W50 poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, recomprar da Securitizadora parte ou a totalidade das Parcelas W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data de recompra, indicando o montante da recompra (“Recompra Facultativa”). Nessa hipótese, a W50 ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor da Recompra Facultativa indicado no referido requerimento, (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada até o 24º (vigésimo quarto) mês contados da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) caso a Recompra Facultativa recaia sobre a totalidade das Parcelas W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais Obrigações Garantidas em aberto à época (doravante “Valor da Recompra Facultativa”).

6.2.1. Após o recebimento do requerimento a Securitizadora deverá informar à W50 o Valor da Recompra Facultativa com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis da data de recompra pretendida.

6.2.2. O prazo indicado no item 6.2.1 acima é estipulado de modo a favorecer o operacional da Securitizadora, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI decorrente da Recompra Facultativa em tempo menor.

6.2.3. A Recompra Facultativa somente poderá ser realizada caso a W50 também realize o Pagamento Antecipado Voluntário da CCB na mesma proporção, na forma do item 6.5 abaixo.

6.2.4. Feitos os pagamentos pela W50 em razão da Recompra Facultativa e do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB, a Securitizadora fará o resgate dos CRI na data de pagamento sobre a qual o Valor da Recompra Facultativa e o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB foram calculados.

1. No caso de, individualmente, um ou mais Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias sujeitarem-se às situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias”), a W50 e os Fiadores, em razão da Coobrigação, da Fiança Cruzada e da Obrigação Solidária, se obrigam, solidariamente, a recomprar as respectivas Parcelas W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias afetados (“Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias”). A Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias obedecerá a Ordem de Pagamentos e demais procedimentos da Cláusula Quarta, somente será feita se as Razões de Garantia estiverem desenquadradas, e será feita em montante suficiente para o reenquadramento. São as hipóteses:
2. inadimplemento de um Crédito Imobiliário Cota Imobiliária por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, ou qualquer outro tipo de desenquadramento dos Critérios de Elegibilidade;
3. se houver qualquer questionamento, judicial ou não, do Devedor em relação ao Contrato Imobiliário respectivo, ou das Cedentes e/ou dos Fiadores em relação ao Contrato de Cessão e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Contrato Imobiliário;
4. se qualquer CCI Cotas Imobiliárias não tenha sido transferida à Securitizadora no sistema da B3 – Segmento CETIP UTVM, ou se qualquer outro tipo de formalização da Cessão de Créditos, principalmente aquelas descritas na Cláusula Terceira, não tiver sido realizada por culpa da W50;
5. se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação ao Crédito Imobiliário Cota Imobiliária, ao Empreendimento Imobiliário e/ou às Garantias, que afete o pagamento do Crédito Imobiliário Cota Imobiliária;
6. se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário Cota Imobiliária pelo Devedor em desobediência ao disposto no Contrato de Servicing;
7. se houver distrato do Contrato Imobiliário Cota Imobiliária, sendo certo que, neste caso, considerada a extinção do respectivo Crédito Imobiliário Cota Imobiliária e sua impossibilidade de recompra, a W50 permanecerá com a obrigação de ressarcir a Securitizadora, pagando-lhe o correspondente valor de recompra; e
8. caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pela W50 para a auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, inclusive incorreção no valor dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias ou nas declarações prestadas no presente Contrato de Cessão.
9. No caso das situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias” e em conjunto com as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, as “Hipóteses de Recompra Compulsória”), a W50 e os Fiadores, em razão da Fiança, se obrigam a recomprar a totalidade das Parcelas W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias (“Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias”):
10. Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB;
11. a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;
12. a não obtenção, pela W50, da autorização da Búzios Fractional para realizar a operação de emissão dos CRI, até 30 de maio de 2021;
13. descumprimento, pela W50 e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suasobrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
14. a W50, ou qualquer de suas sócias, venha (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
15. se houver morte dos Fiadores pessoas físicas ou extinção dos Fiadores pessoa jurídica, sem que, na Assembleia dos Titulares dos CRI, a ser convocada em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da ocorrência do evento seja estabelecido um novo fiador, que formalize a assunção de tais obrigações no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia, ou, na referida Assembleia, seja dispensada a substituição do Fiador falecido ou extinto;
16. se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da W50 ou de suas sócias, que acarrete na alteração de participação das sócias na W50, ou no controle de suas sócias, e/ou afete a capacidade da W50 e/ou dos Fiadores de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;
17. se houver redução de capital da W50, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
18. se as sócias da W50, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem suas participações societárias na W50 e/ou seu controle sobre os Empreendimento Imobiliário e/ou a Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante as sociedades: (i) emissão de novas quotas representativas do capital social da W50 e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social da W50 que não a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da W50; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da W50; (iv) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social da W50; e (v) participação pela W50 em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que a W50 deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;
19. se houver qualquer processo de restruturação do Consórcio que prejudique o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;
20. se houver alteração do objeto social da W50 e/ou do Consórcio, de forma a modificar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela W50 e/ou pelo Consórcio, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
21. caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela W50 e/ou o Empreendimento Imobiliário, e possam comprometer a capacidade da W50 de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
22. se houver protesto legítimo de títulos, contra a W50, suas controladas, sócias ou coligadas, ou contra o Consórcio, em valor individual igual ou maior do que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;
23. no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a W50, contra o Consórcio ou contra os Fiadores, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
24. se, contra os Fiadores, (i) houver protesto legítimo de títulos, em valor individual igual ou maior do que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal, ou (ii) for verificado não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que as hipóteses contidas nos itens “i” e “ii” desta alínea afetem diretamente a Fiança;
25. caso, até o término das reformas do Empreendimento Imobiliário, os Relatórios de Medição indiquem desvios nas obras de reforma do Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, a (i) atrasos relevantes e não justificados nas obras, (ii) má qualidade de materiais, identificação de riscos estruturais e qualidade das obras, e (iii) má gestão dos prestadores de serviços contratados para as obras, não importando se tais desvios já tenham trazido prejuízo (deterioração) à carteira de Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias;

1. caso (i) a W50 deixe de notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de um dos eventos a seguir, ou (ii) a Securitizadora se manifeste contrariamente a um ou mais de tais eventos, exercendo seu direito de veto, e a W50 não atenda a tal determinação; com relação a alterações de qualquer natureza na administração do Empreendimento Imobiliário, dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e/ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, projeto, obras, cronograma físico-financeiro, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais das obras;
2. caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis ao cronograma de obras de reforma do Empreendimento Imobiliário, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega das reformas, a qual deve se dar em [•] de [•] de [•];
3. caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis no custo estimado das obras de reforma do Empreendimento Imobiliário;
4. caso ocorram alterações na qualidade das obras de reforma do Empreendimento Imobiliário que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora e do Medidor de Obras ou de empresa de engenharia especializada contratada pela Securitizadora para tal fim (“Empresa de Engenharia”) dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que referidas alterações sejam apresentadas pela W50 à Securitizadora e ao Medidor de Obras ou à Empresa de Engenharia (sendo certo que o silêncio da Securitizadora, do Medidor de Obras e/ou da Empresa de Engenharia ao término deste período não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);
5. caso a W50 tome qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários Totais;
6. caso a W50 e/ou o Consórcio assumam obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução do Empreendimento Imobiliário, ou, ainda, pratiquem atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades da W50, do Consórcio e/ou do Empreendimento Imobiliário;
7. depósito de valores em conta distinta da Conta Centralizadora que não sejam repassados à Securitizadora no prazo determinado no item 3.3.3 acima;
8. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela W50 e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação sem anuência da Securitizadora;
9. ajuizamento de ações ou processos envolvendo questionamentos a respeito da aquisição do Imóvel pela Búzios Fractional que possam prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários Totais;
10. caso a W50, suas controladas, sócias, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores;
11. caso as declarações prestadas pelo W50 e/ou Fiadores se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
12. não regularização de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer;
13. alteração das declarações da W50 ou dos Fiadores em relação àquelas prestadas na data de assinatura do Contrato de Cessão; e
14. caso a Complementação da Auditoria Legal não tenha um resultado satisfatório, a critério da Securitizadora.

6.4.1. Para os fins do disposto no item 6.4 acima, será considerado controle de uma sociedade sobre outra o poder que tal sociedade tenha, por meio de seus direitos de sócio, que lhe confira, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da outra sociedade, na forma do artigo 243, §2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

1. A W50 poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma parcial ou integral, o pagamento da CCB mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data do pagamento antecipado, indicando o valor a ser pago antecipadamente (“Pagamento Antecipado Voluntário da CCB”). Nessa hipótese, a W50 ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB indicado no requerimento, a ser abatido do saldo devedor da CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor referido em (i) acima, se a recompra for realizada até o 24º (vigésimo) mês contados da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) e, caso o Pagamento Antecipado Voluntário da CCB recaia sobre a totalidade de seu saldo devedor, adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais Obrigações Garantidas em aberto à época (doravante “Valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB”).

6.5.1. Após o recebimento do requerimento a Securitizadora deverá informar à W50 o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis da data do pagamento pretendido.

6.5.2. O prazo indicado no item 6.5.1 acima é estipulado de modo a favorecer o operacional da Securitizadora, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB em tempo menor.

6.5.3. O Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB somente poderá ser realizado caso a W50 realize a Recompra Facultativa na forma do item 6.2 acima na mesma proporção.

6.5.4. Feitos os pagamentos pela W50 na forma acima, a Securitizadora fará o resgate dos CRI na data de pagamento sobre a qual o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB e Valor da Recompra Facultativa foram calculados.

1. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias relacionadas no item 6.4 acima (exceto a que consta do item (a)) ou de qualquer hipótese que enseje o pagamento da Multa Indenizatória prevista no item 7.1 abaixo, ocorrerá o vencimento antecipado da CCB, obrigando-se a W50 e os Fiadores, em razão do Aval, a pagar antecipadamente (i) o valor integral do saldo devedor da CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, e (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (“Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado”).

1. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, com o consequente vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e o pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco de perecimento imediato do direito, exigir a imediata Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e o pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado.

6.7.1. Quando notificados sobre a exigência de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e do pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado, a W50 e os Fiadores obrigam-se a recomprar os Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e pagar o Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal notificação.

6.7.2. O valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias corresponderá (i) ao valor presente do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre referido saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais Obrigações Garantidas em aberto à época (“Valor da Recompra Total”).

6.7.3. O não cumprimento da obrigação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e da obrigação de realizar o pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.

1. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias ou do consequente vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela W50 e pelos Fiadores, e como forma de penalidade alternativa à Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e ao vencimento antecipado da CCB, reter pagamentos devidos à W50 nos termos deste instrumento até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e compensação dos valores devidos pela W50 em razão da CCB a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo das Razões de Garantia, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da W50 ou dos Devedores, a não ser que ocorra uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento das Obrigações Garantidas e para pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado.

6.8.1. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos à W50 no caso de esta estar inadimplente quanto às obrigações assumidas no Contrato de Servicing, ou quanto às obrigações de formalização previstas na Cláusula Terceira.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA INDENIZATÓRIA**

1. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários Totais seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários Totais seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos Contratos Imobiliários, de modo que não seja cabível a Recompra Total dos Créditos Imobiliários Totais, a W50 se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor da Recompra Total acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários Totais que afetem a Securitizadora e que sejam devidos aos Devedores (“Multa Indenizatória”).

7.1.1. A W50 deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que qualquer delas tiver chegado ao seu conhecimento.

7.1.2. W50 e Securitizadora desde já declaram e acordam que no caso de distrato com devolução de valores, em nenhuma hipótese a Securitizadora estará obrigada a efetuar qualquer devolução de valores em benefício do Devedor, tendo em vista que (i) a W50 obteve ou tem o direito de obter o devido pagamento do Preço da Cessão em decorrência da cessão dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, realizada neste ato em caráter definitivo; (ii) a W50 está obrigada a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, durante toda a operação; e (iii) a W50 se manteve na posição contratual de vendedora, cedente e/ou proprietária das Cotas Imobiliárias. Ainda, a W50 se obriga a ressarcir integralmente a Securitizadora caso seja necessário dispender quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores.

7.1.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela W50, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

7.1.4. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora a título de Multa Indenizatória, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, no pagamento das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

7.1.5. A incidência da Multa Indenizatória acarreta no vencimento antecipado da CCB, na forma do item 6.6 acima.

7.1.6. Na hipótese de os Devedores fazerem jus a qualquer restituição dos valores até então pagos em decorrência dos Contratos Imobiliários, a W50 deverá arcar com todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, inclusive obrigando-se em caso de pleito judicial a pleitear a retirada da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES**

1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas; exceto pela autorização da Búzios Fractional, no âmbito do Consórcio, que será obtida até 30 de maio de 2021;
3. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
5. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
6. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
7. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
8. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
10. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e
11. a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Securitizadora.
12. A CHP declara ainda que:
13. não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários CCB assegurados à CHP nos termos da CCB;
14. a CCB foi celebrada em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados;
15. conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
16. responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários CCB; e
17. os Créditos Imobiliários CCB são de sua legítima e exclusiva titularidade, e encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão.
18. A W50 declara ainda que:
19. não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente assegurados à W50 nos termos dos Contratos Imobiliários;
20. os Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias cuja Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias foram ora cedidos atendem aos Critérios de Elegibilidade;
21. os Créditos Cedidos Fiduciariamente atenderão aos Critérios de Elegibilidade, conforme aplicáveis;
22. a aderência aos Critérios de Elegibilidade será assegurada aos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias cuja Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias foram ora cedidos e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação total das Obrigações Garantidas;
23. os Contratos Imobiliários foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
24. conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
25. responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
26. os Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e a Parcela W50 dos Créditos Cedidos Fiduciariamente são de sua legítima e exclusiva titularidade, e encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão;
27. atesta a regularidade do Empreendimento Imobiliário, incluindo aprovações perante prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
28. exceto conforme apontado no Relatório de Auditoria Jurídica, atesta a inexistência de ações ou processos envolvendo a W50, o Consórcio, a Búzios Fractional e os Fiadores que possam afetar a cessão da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias;
29. ratificam a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da auditoria jurídica, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a decisão de investimento pelos titulares de CRI;
30. exceto conforme apontado no Relatório de Auditoria Jurídica, atesta a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e/ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
31. atestam a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora no Empreendimento Imobiliário; e
32. atesta a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial do imóvel objeto do Empreendimento Imobiliário, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade possam ser questionados.
33. A Securitizadora, neste ato, declara e garante às Cedentes, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.
34. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão da CCI e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes imediatamente.
35. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão.
36. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a W50 obriga-se a:
37. responder por toda e qualquer demanda relacionada às Cotas Imobiliárias ou ao Empreendimento Imobiliário, sejam elas promovidas pelos Devedores, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
38. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a W50 fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a W50 ficou obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
39. disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade, bem como disponibilizar, a pedido da Securitizadora, todas as informações e documentos necessários para fins da emissão e atualização do relatório de classificação de risco, conforme Termo de Securitização;
40. comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
41. enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias ou Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores;
42. informar a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória de que tenha conhecimento;
43. enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos Imobiliários celebrados com os respectivos Devedores, de modo a comprovar a alienação de cada uma das Cotas Imobiliárias vinculadas à operação. Fica certo que a W50 somente poderá alienar Cotas Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário que não estão vinculadas à presente operação após a comprovação de que as Cotas Imobiliárias relativas aos Créditos Cedidos Fiduciariamente foram alienados ao menos uma vez cada;
44. cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
45. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
46. apresentar suas informações contábeis (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis;
47. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel, o Empreendimento Imobiliário, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo o Empreendimento Imobiliário;
48. indenizar os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados, pelos Titulares dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela W50 e pelos Fiadores e/ou pelo descumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;
49. repassar à Búzios Fractional a Parcela Búzios Fractional dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliários, observados os termos do Consórcio, e fornecer as informações eventualmente solicitadas pela Securitizadora a respeito de tal repasse; e
50. fornecer aos Assessores Legais, até 31 de março de 2020, os documentos por estes solicitados para complementar o escopo da auditoria jurídica para os fins da Complementação da Auditoria Legal.
51. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a W50 obriga-se a prestar todas e quaisquer informações necessárias para comprovar a aplicação dos recursos dos Financiamentos Imobiliários no Empreendimento Imobiliário, até a data de vencimento dos CRI, conforme solicitadas pelo Agente Fiduciário.

**CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DA MORA**

1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:
2. se devidos à W50, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Autorizada da W50; e
3. se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.
4. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Autorizada da W50 ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.
5. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Autorizada da W50 ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.
6. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:
7. juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento tornou-se exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
8. multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento).

**CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO**

1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Recompra Facultativa, com o consequente Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB, Recompra Total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias, com o consequente vencimento antecipado da CCB, pagamento da Multa Indenizatória, também com o consequente vencimento antecipado da CCB, ou pela completa amortização dos CRI, situações que serão constatadas por meio da emissão do termo de quitação pelo Agente Fiduciário previsto no Termo de Securitização (“Quitação do Agente Fiduciário”), os Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados à W50, a título de pagamento de Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

10.1.1. A Securitizadora, a W50 e os Fiadores celebrarão instrumento de retrocessão e liberação dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, liberação de Garantias e quitação das obrigações devidas de parte a parte: **(i)** no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário; e **(ii)** averbarão tal instrumento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, às expensas da W50.

10.1.2. As respectivas CCI remanescentes poderão ser canceladas junto à B3 – Segmento CETIP UTVM, caso as partes assim decidam, sendo certo que na hipótese de as Cedentes optarem pelo não cancelamento, a Securitizadora deverá transferir a titularidade das CCI para a posição das Cedentes junto à B3 – Segmento CETIP UTVM.

10.1.3. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Autorizada da W50, no prazo de até 60 (sessenta) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer. Novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais serão apurados semanalmente pela Securitizadora, e deverão ser repassados à Conta Autorizada da W50, em até 2 (dois) Dias Úteis da semana seguinte à apuração.

10.1.4. A W50 ficará obrigada, nos mesmos termos da Cláusula Terceira, a: **(i)** notificar os Devedores dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente retrocedidos na forma desta Cláusula no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do respectivo instrumento de retrocessão, para os fins do artigo 290 do Código Civil, por meios inequívocos; e **(ii)** imediatamente após o recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário, alterar os boletos enviados aos respectivos Devedores, para fazer constar a W50 como credora dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

1. No caso da ocorrência de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias anteriores ao fim da operação, o Créditos Imobiliários que venham a ser relacionados a referido evento serão automaticamente retrocedidos pela Securitizadora para a W50, sendo rescindida de pleno direito a cessão do crédito relacionado, transferindo-se a titularidade dos referidos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias desde tal momento.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES**

1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão.

*(a) se para a Securitizadora:*

**Forte Securitizadora S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04551-010

At.: Sr. Rodrigo Ribeiro

Telefone: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

*(b) se para as Cedentes:*

**W50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, Goiânia/GO.

At.: Marco Thúlio Alves Pereira Bastos

Telefone: (62) 3412-4100

E-mail: marco.bastos@wambrasil.com

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**,

Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta, CEP 90560-002, Porto Alegre/RS.

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515-6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

*(c) se para os Fiadores:*

**WAM INCORPORAÇÕES S.A.**

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, Goiânia/GO.

At.: Alexandre Rezende Palmerston Xavier

Telefone: (62) 3252-5600

E-mail: alexandre@grupowph.com.br

**MVD HOLDING LTDA.**

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, Goiânia/GO.

At.: Marco Thúlio Alves Pereira Bastos

Telefone: (62) 3412-4100

E-mail: marco.bastos@wambrasil.com

**TEMPO PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Avenida Visconde de Albuquerque, nº 13, apto. 201, Leblon, CEP 22450-001, Rio de Janeiro/RJ.

At.: Raphael Carvalho de Andrade

Telefone: (21) 3030-7201

E-mail: raphael.andrade@wamhoteis.com.br

**W7 BRASIL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, Goiânia/GO.

At.: Marco Thúlio Alves Pereira Bastos

Telefone: (62) 3412-4100

E-mail: marco.bastos@wambrasil.com

**ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER**

Rua T-27, Quadra 95, Lote 03/05, s/nº, apto. 2003, Condomínio Residencial Moment Living Square, Setor Bueno, CEP 74215-130, Goiânia/GO.

Telefone: (62) 3252-5600

E-mail: alexandre@grupowph.com.br

**FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**

Rua A-6, Quadra 09, Lote 01, Jardim Atenas, CEP 74885-503, Goiânia/GO.

Telefone: (62) 3252-6500

E-mail: frederico@grupoprive.com.br

**DANILO ISSAO SAMEZIMA**

Rua 55, nº 291, apto. 1601, Jardim Goiás, CEP 74810-230, Goiânia/GO.

Telefone: (62) 3412-4100

E-mail: danilo.samezima@wambrasil.com

**MARCO THÚLIO ALVES PEREIRA BASTOS**

Rua B 10, Quadra 16, Lote 28, Estância Itanhangá, CEP 75680-424, Caldas Novas/GO.

Telefone: (62) 3412-4100

E-mail: marco.bastos@wambrasil.com

**VINÍCIUS MARCOS PEREIRA**

Rua SB 42, s/nº, Quadra 385, Lote 11, Loteamento Portal do Sol II, CEP 74884-652, Goiânia/GO.

Telefone: (62) 3412-4100

E-mail: vinicius.pereira@wambrasil.com

**ANTONIO OSVALDO GOMES CAVADOS JUNIOR**

Rua Icarahy da Silveira, nº 30, Barra da Tijuca, CEP 22630-060, Rio de Janeiro/RJ.

Telefone: (21) 3030-7201

E-mail: antonio@hurb.com

**JOSÉ EDUARDO RANGEL MENDES**

Avenida Visconde de Albuquerque, nº 13, apto. 201, Leblon, CEP 22450-001, Rio de Janeiro/RJ.

Telefone: (21) 3030-7201

E-mail: eduardo@hurb.com

**RAPHAEL CARVALHO DE ANDRADE**

Avenida Lúcio Costa, nº 3360, apto. 506, Barra da Tijuca, CEP 22630-010, Rio de Janeiro/RJ.

Telefone: (21) 3030-7201

E-mail: raphael.andrade@wamhoteis.com.br

1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
2. A W50 e os Fiadores constituem-se, reciprocamente, procuradores um dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Securitizadora notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS**

1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva da W50:
2. Despesas Flat do Anexo IV e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no Anexo V (“Despesas Recorrentes”);
3. averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
4. registro das CCI na B3 – Segmento CETIP UTVM e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;
5. as despesas do patrimônio separado do CRI, tal como definidas no Termo de Securitização;
6. excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
7. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e para realização dos créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira, devendo comunicar a Cedente previamente;
8. a totalidade das despesas de cobrança bancária;
9. a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
10. a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;
11. a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI, da manutenção da operação de captação e da contratação de seus prestadores de serviços; e
12. despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais.
13. Todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela W50, com exceção das despesas elencadas no item 14.1, do Termo de Securitização, de responsabilidade da Securitizadora, que as pagará com recursos da Conta Centralizadora.
14. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela W50 nos termos deste Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

12.3.1. Caso não realizado o reembolso, os custos serão descontados diretamente da Conta Centralizadora, responsabilizando-se a W50 e os Fiadores por eventuais prejuízos que tal desconto venha causar aos investidores titulares dos CRI.

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.
2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.
3. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 13.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

14.2.1. Após aperfeiçoada a cessão dos Créditos Imobiliários CCB, a celebração de quaisquer aditamentos às CCB não dependerá da interveniência da CHP, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a mesma, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

1. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da W50, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
2. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Cedente ou pela Securitizadora, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da W50 e/ou da W50, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 300,00(trezentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
3. As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observadas as Condições Precedentes, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
4. Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.
5. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão.
6. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.
7. Este Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
8. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
9. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia(s) Útil(eis)” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado.
10. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas pelas mesmas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ARBITRAGEM**

1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão de Créditos.

15.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Cessão de Créditos, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada (“Lei 9.307”).

15.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as Partes adotam e declaram conhecer.

15.2.2. As especificações dispostas neste Contrato de Cessão têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

15.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato de Cessão. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

15.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

15.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

15.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

15.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

15.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

15.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

15.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Cessão, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

15.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

15.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais Documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

15.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato de Cessão, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Contrato de Cessão por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato de Cessão, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL**

* 1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os sues signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão eletronicamente, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

*[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]*

*(Página de assinaturas 01/05 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre* *W50 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., WAM Incorporações S.A., MVD Holding Ltda., Tempo Participações Ltda., W7 Brasil Participações e Investimentos Ltda., Alexandre Rezende Palmerston Xavier, Frederico Rezende Palmerston Xavier, Danilo Issao Samezima, Marco Thúlio Alves Pereira Bastos, Vinícius Marcos Pereira, Antonio Osvaldo Gomes Cavados Junior, José Eduardo Rangel Mendes e Raphael Carvalho de Andrade)*

W50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Cedente

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Cedente

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

WAM INCORPORAÇÕES S.A.

Fiadora

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

*(Página de assinaturas 02/05 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre* *W50 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., WAM Incorporações S.A., MVD Holding Ltda.,* *Tempo Participações Ltda., W7 Brasil Participações e Investimentos Ltda., Alexandre Rezende Palmerston Xavier, Frederico Rezende Palmerston Xavier, Danilo Issao Samezima, Marco Thúlio Alves Pereira Bastos, Vinícius Marcos Pereira, Antonio Osvaldo Gomes Cavados Junior, José Eduardo Rangel Mendes e Raphael Carvalho de Andrade)*

MVD HOLDING LTDA.

Fiadora

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

TEMPO PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiadora

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

W7 BRASIL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.

Fiadora

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

*(Página de assinaturas 03/05 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre W50 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., WAM Incorporações S.A., MVD Holding Ltda., Tempo Participações Ltda., W7 Brasil Participações e Investimentos Ltda., Alexandre Rezende Palmerston Xavier, Frederico Rezende Palmerston Xavier, Danilo Issao Samezima, Marco Thúlio Alves Pereira Bastos, Vinícius Marcos Pereira, Antonio Osvaldo Gomes Cavados Junior, José Eduardo Rangel Mendes e Raphael Carvalho de Andrade)*

|  |
| --- |
| **ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **DANILO ISSAO SAMEZIMA**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **TAYNARA RIBEIRO DE SOUZA SAMEZIMA**  *Cônjuge* |

*(Página de assinaturas 04/05 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre W50 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., WAM Incorporações S.A., MVD Holding Ltda., Tempo Participações Ltda., W7 Brasil Participações e Investimentos Ltda., Alexandre Rezende Palmerston Xavier, Frederico Rezende Palmerston Xavier, Danilo Issao Samezima, Marco Thúlio Alves Pereira Bastos, Vinícius Marcos Pereira, Antonio Osvaldo Gomes Cavados Junior, José Eduardo Rangel Mendes e Raphael Carvalho de Andrade)*

|  |
| --- |
| **MARCO THÚLIO ALVES PEREIRA BASTOS**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **VINÍCIUS MARCOS PEREIRA**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **ANTONIO OSVALDO GOMES CAVADOS JUNIOR**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **PRISCILLA DA FONSECA PEREIRA GOMES**  *Cônjuge* |

|  |
| --- |
| **JOSÉ EDUARDO RANGEL MENDES**  *Fiador* |



|  |
| --- |
| **RAPHAEL CARVALHO DE ANDRADE**  *Fiador* |

*(Página de assinaturas 05/05 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre W50 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., WAM Incorporações S.A., MVD Holding Ltda., Tempo Participações Ltda., W7 Brasil Participações e Investimentos Ltda., Alexandre Rezende Palmerston Xavier, Frederico Rezende Palmerston Xavier, Danilo Issao Samezima, Marco Thúlio Alves Pereira Bastos, Vinícius Marcos Pereira, Antonio Osvaldo Gomes Cavados Junior, José Eduardo Rangel Mendes e Raphael Carvalho de Andrade)*

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF: |  | Nome:  RG:  CPF: |

**ANEXO I – A**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCB E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COTAS IMOBILIÁRIAS OBJETO DA CESSÃO DE CRÉDITOS**

1. **descrição dos créditos imobiliários ccb**

[INSERIR]

**B. DESCRIÇÃO DA PARCELA W50 DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COTAS IMOBILIÁRIAS**

**ANEXO I – B**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA, E INDICAÇÃO DAS COTAS IMOBILIÁRIAS ATUALMENTE EM ESTOQUE**

**ANEXO I – C**

**DESCRIÇÃO DAS COTAS IMOBILIÁRIAS INDISPONÍVEIS PARA A OPERAÇÃO**

**ANEXO II**

**DESTINAÇÃO DAS TRANCHES**

[INSERIR]

**ANEXO III**

**TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

*(Cessão Fiduciária)*

**Número** [•] **Ano** [•]:

- na qualidade de cedente:

**W50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.770.634/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“W50”); e

- na qualidade de securitizadora:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Cessionária”);

(A W50 e a Securitizadora, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) Em [•] de [•] de 2020 foi celebrado entre as Partes e a CHP o *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”).

b) Nos termos do Contrato de Cessão, a W50 cedeu fiduciariamente à Securitizadora a Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários, e a Parcela W50 de Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”), mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento em Cartório de Títulos e Documentos à margem do Contrato de Cessão;

c) a Cedente formalizou a venda de Cotas Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário por meio de *“Contratos Particulares de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias do Condomínio Búzios Fractional Resort no Regime de Multipropriedade*”, conforme descritos no Anexo ao presente instrumento, e deseja ceder fiduciariamente à Securitizadora os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão); e

d) a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, deseja receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia.

**Resolvem** as Partes celebrar o presente Termo de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

**I – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE NOVOS CRÉDITOS:**

1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [•]/201[•] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, decorrentes dos Contratos Imobiliários celebrados a partir de [*dia*] de [*mês*] de [*ano*], que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão).

1.2. A W50 declara que os Créditos Cedidos Fiduciariamente atendem aos Critérios de Elegibilidade e se compromete a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.

1.3. A W50 se obriga, ainda, a realizar, às suas expensas, a averbação deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes à margem do Contrato de Cessão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente modificadas por este Termo, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

1.5. As Partes resolvem aplicar aos Créditos Cedidos Fiduciariamente os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

1.6. Nos termos do item 5.3.5, a participação ou interveniência da CHP neste Termo é dispensada.

1.6. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 10 (dez) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

[•], [•] de [•] de 20[•]

*[Inserir campos de assinatura]*

**ANEXO IV**

**DESPESAS FLAT**

[INSERIR]

**ANEXO V**

**DESPESAS RECORRENTES**

[INSERIR]

**ANEXO VI**

**RELATÓRIO DE MEDIÇÃO INICIAL**

**ANEXO VII**

**MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

**W50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.770.634/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Outorgante”); constitui e nomeia como sua bastante procuradora **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Outorgada”), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [•] de [•] 2020, entre os Outorgantes e a Outorgada, dentre outras partes, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão”), irrevogável e irretratavelmente, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes:

1. para representar a Outorgante “em causa própria”, nos termos do artigo 685 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), objetivando a inclusão da descrição de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o Contrato de Cessão;
2. para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão; e
3. com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos no Contrato de Cessão, representar a Outorgante perante quaisquer cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão, qualquer aditamento ou Termo de Cessão Fiduciária deva ser registrado;

Termos iniciados em letra maiúscula usados, mas não definidos no presente instrumento terão os significados a eles atribuídos ou incorporados por referência no Contrato de Cessão.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pelos Outorgantes à Outorgada, nos termos do Contrato de Cessão ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

A Outorgada poderá, a seu exclusivo critério, substabelecer, no todo ou em parte, quaisquer dos poderes que lhe são conferidos por meio deste instrumento, nas condições nas quais julgue apropriadas, inclusive para quaisquer terceiros cessionários dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

A Outorgada responderá pelos excessos de poderes comprovadamente praticados por si e/ou por seus prepostos, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva, proferida por autoridade competente.

Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 e 685 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

Esta procuração reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

W50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |