

Valinhos, 28 de julho de 2022

À

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi.

01451010 - São Paulo - SP - Brasil.

E-mails: fdias@cpsec.com.br e mlima@cpsec.com.br.

Ref.: Notificação de Descumprimento de Fundo de Reserva

TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, FRANZESE HOLDING LTDA, VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, SALVADOR RODRIGUES FRANZESE e THAIS CAMARGO FRANZESE (“Notificados”), vêm, respeitosamente, perante V. S^{as}, apresentar esta **CONTRANOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, nos seguintes termos.

I – DA NOTIFICAÇÃO ENVIADA EM 22/07/2022.

V. S^{as} enviaram, em 22/07/2022, Notificação Extrajudicial na qual alegam suposto “descumprimento da cláusula 6.1.4 da CCB nº 41500712-7, uma vez verificado que o saldo do Fundo de Reserva nesta data importa em R\$ 980.610,59, de acordo com extrato bancário”. Requerem, ao final, “que em 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento desta notificação, efetue o aporte do valor de R\$ 2.019.389,41 (dois milhões e dezenove mil e trezentos e oitenta e nove reais e quarenta e um centavos) na Conta Centralizadora para recomposição do Fundo de Reserva”.

Entendem que “caso o aporte acima não ocorra no prazo estipulado, a Emitente e/ou os Avalistas estarão sujeitos as penalidades nos termos da cláusula 11.1 e subitens da CCB nº 41500712-7”, cláusula essa que trata sobre o **vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário**.

Contudo, dita notificação *nada tece* acerca das diversas tentativas dos Notificados de obter autorização expressa de V. S^{as}. para **adimplir integral e antecipadamente toda a dívida consubstanciada na CCB nº 41500712-7**, inclusive, deixando de expor que **restava pendente resposta definitiva de V. S^{as}. sobre tal tema**.

Dita resposta apenas sobreveio na data de **27/07/2022, às 16:27h**, por e-mail enviado pela Sra. “Flávia Rezende Dias” aos Notificados, com o seguinte teor:



"Salvador,

Conforme conversarmos, nos próximos dias, vamos deliberar em AGT com os demais investidores:

- (i) A opção do pré-pagamento da operação, acrescido do prêmio de 2% sobre o saldo atualizado, considerando o período máximo de pagamento nos próximos 90 dias.
- (ii) Para este período de 90 dias, vamos ajustar a curva de pagamento, considerando somente o pagamento de juros. Utilizaremos o fundo de reserva e na necessidade de caixa, a Vifran será obrigada a comparecer.
- (iii) Daremos um waiver na notificação do Fundo de Reserva recebida no dia 25/07, ou seja, neste período de 90 dias não será necessário o aporte para complementação do Fundo de Reserva. (E não vamos deliberar pelo vencimento antecipado da operação)
- (iv) Caso o pre-pagamento não ocorra no prazo de 90 dias, terá um pénalti fee de 2% sobre o saldo da operação e a necessidade da recomposição do Fundo de Reserva.

Nossa expectativa é formalizar os pontos acima até o dia 05/08 em Assembleia Geral com Investidores.

Em paralelo, para cumprir com o nosso dever fiduciário, vamos iniciar os trabalhos com a Monitori para a auditoria do empreendimento (estoque), considerando que o pré-pagamento possa não acontecer da forma como estamos imaginando.

Me mantenho a disposição da outra casa, para alinharmos a questão do interveniente quitante e quaisquer outras dúvidas.

Um abraço,"

Ou seja, claro é que tanto nós como V. S^{as}. estão diligenciando a fim de encontrar um *denominador comum* para possibilitar a amortização antecipada. Tanto o é que V. S^{as}. foram expressos ao consignar que "nossa expectativa é formalizar os pontos acima até o dia 05/08 em Assembleia Geral com Investidores", próxima semana.

Assim, resta claro que a deliberação sobre a proposta de pagamento antecipado da CCB é matéria *prejudicial* ao pedido de aporte complementar ao Fundo de Reserva. Afinal, caso V. S^{as}. entendam por autorizar a antecipação do crédito, o Fundo de Reserva tornar-se-ia desnecessário, posto que exigível tão somente "até a integral liquidação das Obrigações Garantidas" (Cláusula 2.1.2). Aliás, foram V. S^{as}. que propuseram, no e-mail, "um waiver na notificação do Fundo de Reserva recebida no dia 25/07, ou seja, neste período de 90 dias não será necessário o aporte para complementação do Fundo de Reserva. (E não vamos deliberar pelo vencimento antecipado da operação)".



Em suma, é a presente para informar a V. S^{as}. que a complementação do Fundo de Reserva está condicionada à definição das condições de amortização antecipada dos valores disponibilizados pela CCB, contando, *desta data*, o prazo objeto da Notificação Extrajudicial enviada, se o caso. Mas não só.

II – DA PROPOSTA DE QUITAÇÃO ANTECIPADA.

Relendo a CCB emitida, notamos que, conforme Cláusula 9.1, “é assegurado à Devedora, a partir do 18º (décimo oitavo mês) de vigência desta CCB e após a concessão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, cumulativamente, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial ou liquidar antecipadamente esta CCB de forma total, com recursos próprios”, devendo esta apenas “comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário acerca da Amortização Antecipada Facultativa, com, pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do referido evento”.

Destacamos que a CCB 41500712-7 foi emitida em 20/07/2020, porquanto encontra-se em seu **vigésimo-quarto mês de vigência**.

Contudo, na CCB, há previsão de “Prêmio de Pré-Pagamento”, calculado pela fórmula “Prêmio = $[(1 + P)^{DC/360} - 1] \times VPAE$ ”, Com base nela, V. S^{as}. disseram que iriam deliberar com os investidores “a opção do pré-pagamento da operação, acrescido do prêmio de 2% sobre o saldo atualizado, considerando o período máximo de pagamento nos próximos 90 dias”.

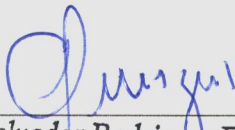
De toda forma, ainda há o interesse em amortizar antecipadamente a Cédula de Crédito Bancário emitida.

Assim, formalizamos nossa proposta de amortização antecipada, **desde que** o prêmio atenda-se a 2% sobre o saldo atualizado, exatamente como consignado no e-mail de V. S^{as}.

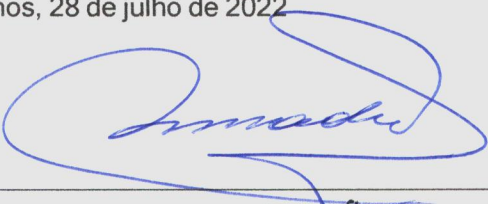
Mantemo-nos à disposição pelos canais de contato costumeiramente utilizados.

Atenciosamente,

Valinhos, 28 de julho de 2022


Salvador Rodrigues Franzese

RG: 4.940.376-X
CPF: 733.598.748-20
CREA - 060042403-0


Antonio Carlos Madia

RG - 4.286.698-0
CPF - 088.352.098-49