

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

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

- 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 ("Cedente");

- 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 devedora das CCB (conforme abaixo definidas):

GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, CEP: 74280-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.582.853/0001-45, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora");

- na qualidade de avalistas das CCB:

WINSTON COSTA REZENDE, pessoa física, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **LUZIA ROZANA GORNERO REZENDE**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00664885873, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF/ME sob nº 124.646.191-91, residente e domiciliado na Rua DP-03, Ch. 02 e 03, Vila Divino Pai Eterno, CEP 74835-658, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Sr. Winston"); e

GUSTAVO GORNERO REZENDE, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **NATASHA MALASPINA REZENDE**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01070619730, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF/ME sob nº 711.102.591-15, residente e domiciliado na Rua C-178, nº 526, Qd. 616, Lt. 8, Setor Nova Suíça, CEP 74280-070, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Sr. Gustavo");

RODOLFO GORNERO REZENDE, pessoa física, brasileiro, empresário, divorciado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02516245512, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 008.049.741-10, residente e domiciliado na Av. Antonio Fidelis, Q. 104, Lt. 1/13, S/N, apto. 2406, Bloco C, Cond. Vivaz, CEP 74840-090, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Sr. Rodolfo"); e

FILIPPE GORNERO REZENDE, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **PAULA DIAS PINTO REZENDE**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01939788370, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 000.981.271-79, residente e domiciliado na Rua DP-3, nº 0, Chácara 5-A, Casa 2, Pq. Amazônia, CEP 14840-027, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Sr. Filipe" – em conjunto com o Sr. Winston, o Sr. Gustavo e o Sr. Rodolfo, os "Avalistas");

(A Cedente, a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas, adiante denominados em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Devedora emitiu, nesta data, em favor da Cedente, as Cédulas de Crédito Bancário nº 81500034-0, 81500035-9, 81500036-7, 81500037-5, 81500038-3 e 81500039-1 ("CCB 1", "CCB 2", "CCB 3", "CCB 4", "CCB 5" e "CCB 6" – em conjunto, as "CCB"), com o aval dos Avalistas, por meio das quais a Cedente, sujeita ao atendimento das condições precedentes para desembolso, concederá à Devedora financiamentos imobiliários nos valores de (i) R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais) para a CCB 1; (ii) R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) para a CCB 2; (iii) R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais) para a CCB 3; (iv) R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) para a CCB 4; (v) R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) para a CCB 5; e (vi) R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) para a CCB 6; ("Financiamentos Imobiliários"); ambos destinados única e exclusivamente para reembolso das despesas havidas para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários de natureza hoteleira relacionados no Anexo I às CCB ("Empreendimentos Alvo").

b) em decorrência da concessão dos Financiamentos Imobiliários, a Devedora se obrigou a pagar à Cedente (i) os direitos creditórios oriundos dos Financiamentos Imobiliários, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nas CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força das 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 nas CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos Imobiliários CCB");

c) 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");

INSTRUMENTO - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

- d) a Securitizadora tem a intenção de adquirir os Créditos Imobiliários CCB para lastrear os CRI das 389ª, 390ª, 391ª, 392ª, 393ª e 394ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora ("Emissão");
- e) a Cedente 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 dos Financiamentos Imobiliários à Devedora, e a Devedora destinará única e exclusivamente para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo;
- f) para assegurar o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores de CRI, a Securitizadora acordou com a Devedora a constituição de Garantias para a estrutura financeira de captação, conforme definidas na Cláusula 5.2 deste instrumento;
- g) nesse sentido, mediante a cessão dos Créditos Imobiliários CCB 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 **TC OPERAÇÕES TURÍSTICAS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Cotia, Estado de São Paulo, na Rua Adib Auada, 35, bloco A2, Cj. 212, Jardim Lambreta, CEP 06710-700, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.511.764/0001-70 ("TC Operações"), dos créditos futuros oriundos dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira ("Cessão Fiduciária" e "Créditos Cedidos Fiduciariamente"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças*", celebrado entre a TC Operações e a Securitizadora nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (ii) a alienação fiduciária das quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), representativas do capital social da TC Operações, a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre os sócios da TC Operações e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); (iii) o Fundo de Reserva, definido e constituído na forma da Cláusula 5.5 deste instrumento; e (iv) o Fundo de Obras, definido e constituído na forma da Cláusula 5.6 deste instrumento;
- h) sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários CCB para lastrear uma emissão de CRI; e as relações entre (i) a Cedente, como credora original das CCB e, por consequência, dos Créditos Imobiliários CCB, e a Securitizadora, como cessionária dos Créditos Imobiliários CCB; (ii) a Devedora, como devedora das CCB e, por consequência, dos Créditos Imobiliários CCB, e a Securitizadora, como cessionária dos Créditos Imobiliários CCB; e (iii) as Garantias e a Securitizadora;
- i) a estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem, ainda, a contratação de prestadores de serviços e a celebração concomitante dos seguintes documentos (os "Documentos da Operação");

(i) as 6 (seis) CCB;

(ii) o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" (a "Escritura de Emissão de CCI"),

por meio do qual a Cedente emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), custodiadas por uma instituição custodiante, para representar os Créditos Imobiliários CCB;

(iii) este "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");

(iv) o Contrato de Cessão Fiduciária;

(v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(vi) o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 389ª, 390ª, 391ª, 392ª, 393ª e 394ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para emitir os CRI e indicar um agente fiduciário para agir como representante de seus investidores;

(vii) o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 389ª, 390ª, 391ª, 392ª, 393ª e 394ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME nº 13.293.225/0001-25, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-906 ("Coordenador Líder"), para realizar a oferta pública de distribuição dos CRI a investidores ("Contrato de Distribuição");

(viii) um contrato para reger os serviços de gestão ou monitoramento da carteira de créditos oriundo dos contratos de cessão de direito de uso de unidades hoteleiras, a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60, ("Servicer" e "Contrato de Servicing");

(ix) os boletins de subscrição dos CRI; e

(x) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

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 DESTES CONTRATO DE CESSÃO

1.1. De modo a viabilizar a captação de recursos pretendida pela Devedora, as Partes aqui ajustam os termos e condições para a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), sem qualquer coobrigação da Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI ("Cessão de Créditos").

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1.1.1. Os Créditos Imobiliários CCB objeto da Cessão de Créditos estão descritos no Anexo I a este Contrato de Cessão.

1.1.2. O saldo devedor nominal dos Créditos Imobiliários CCB é de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) nesta data.

1.1.3. A Cedente cede e transfere à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários CCB 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.

1.1.4. Os Créditos Imobiliários estão representados por CCI emitidas pela Cedente 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".

1.2. 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 CCB, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários CCB, inclusive eventuais garantias.

1.3. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI 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 CCB 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. Sem prejuízo, o valor dos Créditos Imobiliários CCB não poderá ser modificado nem mesmo com a autorização da Assembleia dos Titulares dos CRI.

1.4. A Cedente e a Devedora 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

2.1. A captação de recursos, entendida como integralização dos CRI, encontra-se sujeita ao implemento de condições precedentes nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo a

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

somente produzir efeitos quando da verificação cumulativa das seguintes condições, que deverão ser cumpridas pela Devedora ("Condições Precedentes"):

- a) celebração de todos os Documentos da Operação;
- b) perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, Porto Alegre/RS e Goiânia/GO. A Devedora deverá realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a encaminhar para a Securitizadora e para 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;
- c) protocolo para arquivamento, na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG"), do ato societário da Devedora que autorize a celebração dos Documentos da Operação;
- d) registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, Cotia/SP e Goiânia/GO, bem como o arquivamento da alteração do contrato social da Devedora na JUCEG evidenciando cláusula de gravame sobre as quotas representativas de seu capital social. Ambos pedidos de registro deverão ser feitos em até 5 (cinco) dias contados desta data, e as vias registradas deverão ser encaminhados para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório ou da JUCEG;
- e) confirmação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, da conclusão satisfatória, a seu exclusivo critério, da auditoria jurídica da Devedora, dos Empreendimentos Alvo, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação ("Relatório de Auditoria Jurídica");
- f) apresentação de Relatório de Medição das obras dos Empreendimentos Alvo, com data de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores à presente;
- g) apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
- h) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria pelo Servicer contratado para a operação ("Relatório do Servicer");
- i) a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da Devedora e/ou de seus sócios, de valor individual igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou em valor agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e
- j) não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado das CCB, mediante declaração enviada pela Devedora nesse sentido.

118PRTPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

- 2.1.1. Correrão por conta da Devedora todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação.
- 2.1.2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) 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 Devedora 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 III, conforme aplicáveis, cabendo à Securitizadora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários CCB já transferidos, inclusive por meio dos sistemas da B3 – Segmento CETIP UTM.
- 2.2. Verificada a implementação das Condições Precedentes, a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta nº 27898-1, agência 0393, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), e deverão ser liquidados na forma do Termo de Securitização e nos prazos indicados abaixo.
- 2.2.1. Caso os investidores decidam, por sua mera liberalidade, conta e risco, integralizar os CRI previamente ao cumprimento de todas as Condições Precedentes (exceto em relação às hipóteses dispostas nos subitens "a", "e", "f", "g" e "h" da Cláusula 2.1 acima), a Cessão de Créditos será considerada efetivada e a operação de captação aperfeiçoada, porém não ficando dispensada a Devedora do cumprimento das demais Condições Precedentes não cumpridas à época, o que será verificado posteriormente pela própria Securitizadora nos prazos indicados na Cláusula 2.1., ou, ante a inexistência de prazo específico, em até 30 (trinta) dias contados do início das integralizações.
- 2.3. Em contrapartida à Cessão de Créditos a Securitizadora pagará à Cedente os valores correspondentes às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios ("Preço de Cessão"). O Preço de Cessão será pago em tranches, conforme abaixo.
- 2.4. Primeira Tranche: A primeira tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 12.000 (doze mil) unidades de CRI, será paga em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI forem integralizados.
- 2.5. Segunda Tranche: A segunda tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 12.000 (doze mil) unidades de CRI, será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da verificação do atendimento das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à segunda tranche; e (ii) aceitação expressa dos investidores, a seu exclusivo critério. Os recursos desta tranche serão destinados à composição do Fundo de Obras, até o limite de seu valor.

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

2.6. Terceira Tranche: A terceira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 4.000 (quatro mil) unidades de CRI, será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da verificação do atendimento das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à terceira tranche; e (ii) aceitação expressa dos investidores, a seu exclusivo critério.

2.7. Destinação do Preço de Cessão: O Preço de Cessão está sujeito às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e será destinado conforme Anexo II ao presente instrumento:

- a) 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, do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, conforme estimadas no Anexo III ("Despesas Flat");
- b) valores de constituição do Fundo de Reserva;
- c) valores de constituição do Fundo de Obras;
- d) outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora; e
- e) os demais valores não retidos serão disponibilizados diretamente pela Securitizadora à Devedora, a título de desembolso dos valores das CCB, por conta e ordem da Cedente, na conta corrente nº 13058-8, agência nº 1011, mantida pela TC Operações junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., para destinação às despesas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, na forma prevista nas CCB.

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

2.7.2. Qualquer Despesa Flat cujo valor seja superior ao estimado no Anexo III somente poderá ser paga mediante prévia comunicação à Cedente e à Devedora.

2.8. Mediante o pagamento do Preço da Cessão, a Cedente dará à Securitizadora plena e geral quitação ao montante pago, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.

2.9. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, 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 Devedora, a Securitizadora poderá compensar

118KTD03 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

eventualmente valores devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela Devedora 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 E DO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS

3.1. Os Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI passam, a partir desta data, a pertencer à Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber da Devedora as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à Cedente, observados os termos desta Cláusula.

3.2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários CCB deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora.

3.2.1. Sendo assim a Devedora fica obrigada a realizar, a partir desta data, todos os pagamentos devidos sob as CCB diretamente na Conta Centralizadora.

3.2.2. Para os fins do artigo 290 do Código Civil, o comparecimento da Devedora a este Contrato de Cessão serve como prova inequívoca de sua ciência a respeito da Cessão de Créditos.

3.3. Durante toda a vigência da operação de CRI, obriga-se a Cedente a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente da Devedora relacionados aos Créditos Imobiliários CCB em até 1 (um) Dia Útil de seu recebimento ("Prazo de Repasse").

3.3.1. Até a devida transferência para a Conta Centralizadora, a Cedente será fiel depositária dos valores ora mencionados.

3.4. 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 CCB, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários CCB estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários CCB:

- a) não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
- b) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- c) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

- d) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
- e) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
- f) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados 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.

3.5. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários CCB, 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.

3.6. Em razão da Cessão de Créditos, à Securitizadora é atribuído o direito de:

- a) conservar e recuperar a posse das CCB contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive a Cedente e a Devedora;
- b) promover a intimação da Devedora, caso esta se torne inadimplente das obrigações assumidas por meio das CCB;
- c) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários CCB e exercer os demais direitos conferidos à Cedente nas CCB; e
- d) receber diretamente da Devedora os Créditos Imobiliários CCB.

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

4.1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários CCB 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.

4.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora deverá utilizar recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora para realizar os pagamentos mencionados na Cláusula 4.1 acima, bem como da Ordem de Pagamentos abaixo.

11/PRTPD7 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

4.2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários CCB e Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora.

4.3. A Securitizadora utilizará os recursos recebidos de acordo com a seguinte ordem de pagamentos, prevista no Termo de Securitização ("Ordem de Pagamentos"):

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- c) Remuneração dos CRI Sêniores;
- d) Amortização Programada dos CRI Sêniores;
- e) Remuneração dos CRI Subordinados;
- f) Amortização Programada dos CRI Subordinados;
- g) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais;
- h) Recomposição do Fundo de Reserva;
- i) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e
- j) Devolução do excedente à TC Operações, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO

5.1. 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 CCB 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.

5.2. Assim sendo, em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora nas CCB, (ii) todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, (iii) obrigações de resgate, 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 CCB 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, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), observadas as limitações previstas nos Documentos da Operação, a Devedora e seus sócios concordaram em constituir as seguintes garantias ("Garantias"):

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

- a) Cessão Fiduciária;
- b) Alienação Fiduciária de Quotas;
- c) Fundo de Reserva; e
- d) Fundo de Obras.

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 Devedora se escusar 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.

5.3. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, mediante a implementação das condições estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária, a TC Operações outorgará 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. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser protocolado pela TC Operações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo/SP, Cotia/SP e Goiânia/GO em até 5 (cinco) dias contados da data em que for celebrado. A TC Operações deverá apresentar à Securitizadora 1 (uma) via registrada do Contrato de Cessão Fiduciária em até 30 (trinta) dias contados da data em que realizar tal protocolo, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente.

5.3.2. Para os fins da Emissão, atribui-se à Cessão Fiduciária o valor de R\$36.236.975,06 (trinta e seis milhões duzentos e trinta e seis mil novecentos e setenta e cinco reais e seis centavos), posicionado em 31 de maio de 2020 atribuído mediante o cálculo do valor presente dos Créditos da Cessão Fiduciária já constituídos, conforme Relatório do Servicer.

111PRTP3 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

5.3.3. As demais disposições referentes à Cessão Fiduciária estarão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária.

5.4. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os sócios da TC Operações, outorgam à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5.4.1. Para os fins da Emissão, atribui-se à Alienação Fiduciária de Quotas o valor de R\$ 6.635.450,00 (seis milhões, seiscentos e trinta e cinco mil quatrocentos e cinquenta reais), que corresponde ao valor do patrimônio líquido descontado dos empréstimos e financiamentos, conforme descrito nas demonstrações financeiras do exercício de 2019.

5.4.2. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, será permitido aos sócios da TC Operações promover a redução de seu capital social, desde que previamente aprovado pela Securitizadora.

5.5. Fundo de Reserva: A Securitizadora manterá um fundo de reserva na Conta Centralizadora, no valor correspondente às 2 (duas) parcelas de juros e amortização dos CRI imediatamente vincendas ("Fundo de Reserva").

5.5.1. A Devedora tem ciência e concorda 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 poderá a Devedora, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações da CCB ou 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.

5.5.2. Os recursos depositados no Fundo de Reserva e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados 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").

5.5.3. 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.

5.5.4. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora poderá promover sua recomposição, com a notificação da Devedora e dos Avalistas ordenando

que estes aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação.

5.6. Fundo de Obras: A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R\$ 2.275.000,00 (dois milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais), na forma da Cláusula Segunda, para a reforma de certas unidades dos Empreendimentos Alvo, conforme apontadas no Relatório de Medição.

5.6.1. A Devedora e a Securitizadora encomendaram, previamente à celebração deste instrumento, um relatório de evolução de obras ("Relatório de Medição"), fornecido por empresa especializada contratada pela Securitizadora e custeada pela Devedora ("Medidor de Obras"). Referido relatório, constante no Anexo V, 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.

5.6.2. Conforme solicitado pela Devedora, 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.

5.6.2.1. A Devedora 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 Devedora e já aplicados nos Empreendimentos Imobiliários, e portanto já medidos (*i.e.* no caso da Devedora incorrerem em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição).

5.6.2.2. 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 Devedora informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.

5.6.3. 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 Devedora, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (*i.e.* num cenário de evolução de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para a Devedora de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)).

5.6.4. 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 das Cláusulas 5.6.2 e 5.6.3 acima, será somado aos valores de Fundo de Obras que serão subtraídos do Preço de Cessão devido à Devedora, conforme Anexo II.

5.6.5. 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 Fundos de Obras.

5.6.6. Após a conclusão das obras, 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 Devedora na forma da Ordem de Pagamentos.

5.7. 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.

5.7.1. Todas as Garantias referidas nesta Cláusula são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.7.2. Correrão por conta da Devedora todas as despesas 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.

5.7.3. 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 Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.

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

5.7.5. Na forma estipulada na Cláusula 11.11 do 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 à Devedora todos os documentos necessários para tanto, os quais deverão ser repassados em até 15 (quinze) dias de seu pedido, em prazo razoável para sua obtenção.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO ANTECIPADO VOLUNTÁRIO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS CCB E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO

6.1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade da Devedora, do vencimento antecipado das CCB, ou de outras hipóteses usualmente consideradas pelo mercado de capitais para vencimento antecipado de operações semelhantes a esta. Estas hipóteses são previstas nas CCB, em adição às hipóteses previstas em lei, notadamente no Código Civil.

6.2. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado definidos nas CCB, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência do pagamento do Valor de Liquidação das 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 o imediato pagamento do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários CCB seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários CCB seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, das CCB, de modo que não seja cabível a decretação de seu vencimento antecipado, a Devedora e os Avalistas se obrigam, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários CCB que afetem a Securitizadora ("Multa Indenizatória").

7.1.1. A Devedora e/ou os Avalistas deverão 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. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

7.1.3. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora a título de Multa Indenizatória, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente à

liquidação das CCB e, conseqüentemente, ao pagamento dos CRI, no pagamento das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES

8.1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:

- a) 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;
- b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) 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;
- d) 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;
- e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
- f) 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;
- g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) 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;

i) 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

j) a cessão dos Créditos Imobiliários CCB, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Securitizadora.

8.2. A Cedente declara ainda que:

a) 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 Cedente nos termos das CCB;

b) as CCB foram celebradas em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

c) 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;

d) se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários CCB; e

e) 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 da Cedente 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.

8.3. A Devedora declara ainda que:

a) 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 CCB, representados pelas CCI; e

b) exceto conforme apontado no Relatório de Auditoria Jurídica, atesta a inexistência de ações, processos, débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza envolvendo a Devedora ou seus sócios que possam afetar o cumprimento de quaisquer obrigações constantes dos Documentos da Operação, incluindo a constituição das Garantias.

8.4. A Securitizadora, neste ato, declara e garante à Cedente, sob as penas da lei, que os

Créditos Imobiliários CCB, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Devedora obriga-se a prestar todas e quaisquer informações necessárias para comprovar a utilização dos recursos.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DA MORA

9.1. 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:

- a) se devidos à Devedora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Autorizada da Devedora; e
- b) se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.

9.2. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Autorizada da Devedora ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.

9.3. 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 Devedora ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

9.4. 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:

- a) 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
- b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO

10.1. 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 Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB, do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado, do pagamento da Multa Indenizatória, 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"), as Garantias serão liberadas e quaisquer valores que sobejarem na Conta Centralizadora serão transferidos à Devedora, observados os procedimentos abaixo.

10.1.1. A Securitizadora e a Devedora celebrarão instrumento de liberação das 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)** procederão aos registros cartoriais competentes para tal instrumento, às expensas da Devedora.

10.1.2. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Autorizada da Devedora, no prazo de até 60 (sessenta) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva e das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer.

10.1.3. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a conta corrente nº 13058-8, agência nº 1011, mantida pela TC Operações junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., no prazo de até 60 (sessenta) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva 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 corrente de titularidade da TC Operações acima referida, em até 2 (dois) Dias Úteis da semana seguinte à apuração.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

11.1. 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 a Cedente:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP,

Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta,
Porto Alegre - RS, CEP 90560-002
At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi
Telefone: (51) 3515-6201
E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

(c) se para a Devedora:

GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514
Goiânia - GO, CEP: 74280-070
At.: Tiago Soeiro
Telefone: (71) 99939-3338
E-mail: tiago.soeiro@grgroup.org

(c) se para os Avalistas

WINSTON COSTA REZENDE

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514
Goiânia - GO, CEP: 74280-070
Telefone: (62) 99973-0509
E-mail: winstonwgr@gmail.com

GUSTAVO GORNERO REZENDE

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514
Goiânia - GO, CEP: 74280-070
Telefone: (62) 99973-0503
E-mail: gustavo@grgroup.org

11/09/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

RODOLFO GORNERO REZENDE

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99956-4271

E-mail: rodolfo@grgroup.org

FILIPPE GORNERO REZENDE

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99929-2505

E-mail: filipe@grgroup.org

11.2. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS

12.1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva da Devedora:

- a) Despesas Flat do Anexo III e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no Anexo IV ("Despesas Recorrentes");
- b) 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;
- c) registro das CCI na B3 – Segmento CETIP UTM e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante das CCI;
- d) as despesas do patrimônio separado do CRI, tal como definidas no Termo de Securitização;
- e) excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;

11/08/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

- f) 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;
- g) a totalidade das despesas de cobrança bancária;
- h) a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- i) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;
- j) 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
- k) despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários CCB.

12.2. Todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Devedora, 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.

12.3. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Devedora 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 Devedora por eventuais prejuízos que tal desconto venha causar aos investidores titulares dos CRI.

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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

14.1. 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.

14.2. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos às demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, à CCB ou, ainda, à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que tal ausência de responsabilidade do Cedente deverá ser informada pela Cessionária em seus materiais da oferta a investidores. Nas demandas ou processos judiciais em face da Cessionária e/ou do Cedente, fica convencionado que a Cessionária será a única responsável por conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, buscando a exclusão, quando possível, do Cedente do polo passivo das ações intentadas contra este último e buscando a inclusão, no polo passivo da demanda, da parte responsável pela existência ou fato gerador da demanda.

14.3. 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 no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP 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.

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

14.4. 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 Devedora, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.

14.5. 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 Devedora, que deverá 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\$ 600,00 (seiscentos 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.

14.6. 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.

14.7. 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.

14.8. 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.

14.9. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar 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.

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

14.10. 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.

14.11. 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.

14.12. Para os fins deste Contrato de Cessão, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

14.13. 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.

14.14. Assinatura Digital: 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 as suas signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ARBITRAGEM

15.1. 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.

15.2. 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) nome(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.

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

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.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 03 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 06 de agosto de 2020.

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

11PRTPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

(Página de assinaturas 01/02 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 06 de agosto de 2020, entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., a GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., Winston Costa Rezende, Gustavo Gornero Rezende, Rodolfo Gornero Rezende e Filipe Gornero Rezende)

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Cedente

DocuSigned by:
Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI 48862076000
CPF: 48862076000
Data/hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 14:12 BRT
ICP
Brasil
CA39C3A8557741B70A068060C04866C1

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

DocuSigned by:
Ubirajara Cardoso da Rocha Neto
Assinado por: UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO 30905487940
CPF: 30905487940
Data/hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 09:02 BRT
ICP
Brasil
CA39C3A8557741B70A068060C04866C1

Nome: Ubirajara Cardoso da Rocha Neto
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Felipe Daniel Cescato Biscuola
Assinado por: FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA 33529377880
CPF: 33529377880
Data/hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 08:54 BRT
ICP
Brasil
CA39C3A8557741B70A068060C04866C1

Nome: Felipe Daniel Cescato Biscuola
Cargo: Procurador

GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Devedora

DocuSigned by:
Winston Costa Rezende
Assinado por: WINSTON COSTA REZENDE 12464818191
CPF: 12464818191
Data/hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:23 BRT
ICP
Brasil
CA15A8E030AC0BBA022DA361FF1AEC

Nome: Winston Costa Rezende
Cargo: sócio

DocuSigned by:
Filipe Gornero Rezende
Assinado por: FILIPE GORNERO REZENDE 0008127178
CPF: 0008127178
Data/hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:32 BRT
ICP
Brasil
CA15A8E030AC0BBA022DA361FF1AEC

Nome: Filipe Gornero Rezende
Cargo: Administrador

DocuSigned by:
Winston Costa Rezende
Assinado por: WINSTON COSTA REZENDE 12464818191
CPF: 12464818191
Data/hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:23 BRT
ICP
Brasil
CA15A8E030AC0BBA022DA361FF1AEC

WINSTON COSTA REZENDE

Avalista

DocuSigned by:
Luzia Rozana Gornero Rezende
Assinado por: LUZIA ROZANA GORNERO REZENDE 1580342172
CPF: 1580342172
Data/hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:29 BRT
ICP
Brasil
CA15A8E030AC0BBA022DA361FF1AEC

LUZIA ROZANA GORNERO REZENDE

Cônjuge

118PTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

(Página de assinaturas 02/02 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 06 de agosto de 2020, entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., a Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., Winston Costa Rezende, Gustavo Gornero Rezende, Rodolfo Gornero Rezende e Filipe Gornero Rezende)

DocuSigned by:
Gustavo Gornero Rezende
Assinado por: GUSTAVO GORNERO REZENDE 7110228115
CPF: 7110228115
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:30 BRT
ICP
CA10AEE030A4C9B8A022DA381FF1AEC

GUSTAVO GORNERO REZENDE

Avalista

DocuSigned by:
Natasha Malaspina Rezende
Assinado por: NATASHA MALASPINA REZENDE 3386245809
CPF: 3386245809
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:27 BRT
ICP
CA10AEE030A4C9B8A022DA381FF1AEC

NATASHA MALASPINA REZENDE

Cônjuge

DocuSigned by:
Rodolfo Gornero Rezende
Assinado por: RODOLFO GORNERO REZENDE 0080474110
CPF: 0080474110
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:25 BRT
ICP
CA10AEE030A4C9B8A022DA381FF1AEC

RODOLFO GORNERO REZENDE

Avalista

DocuSigned by:
Filipe Gornero Rezende
Assinado por: FILIPE GORNERO REZENDE 00069127179
CPF: 00069127179
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:22 BRT
ICP
CA10AEE030A4C9B8A022DA381FF1AEC

FILIPE GORNERO REZENDE

Avalista

DocuSigned by:
Paula Dias Pinto Rezende
Assinado por: PAULA DIAS PINTO REZENDE 3016274828
CPF: 3016274828
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:26 BRT
ICP
CA10AEE030A4C9B8A022DA381FF1AEC

PAULA DIAS PINTO REZENDE

Cônjuge

Testemunhas:

DocuSigned by:
Filipe Filipe
Assinado por: FELIPE FELIX DA SILVA 4250949851
CPF: 4250949851
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 18:50 BRT
ICP
72482C708B18445C8B9D6713071F8589

Nome: Felipe Felix da Silva
RG: 41.501.075-5
CPF: 425.094.988-51

DocuSigned by:
Camila Valente Gonçalves Coelho
Assinado por: CAMILA VALENTE GONÇALVES COELHO 11972031787
CPF: 11972031787
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 10:28 BRT
ICP
00020E1F7D8A4A0D44E1616757F200C0

Nome: Camila Valente Gonçalves Coelho
RG: 21.743.169-1
CPF: 119.720.317-67

PROTESTO,
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
PESSOAS JURÍDICAS DE GOIÂNIA



Registro de Títulos e Documentos - Livro B
Protocolizado, registrado e digitalizado sob nº Protocolo 1703083
e registrado sob nº 1601416 data 15/09/2020 14:29:15.
Emolumentos: R\$ 698,84 ISS: R\$ 34,94 Fundos: R\$ 253,35
Correios: R\$ 0 Outras Desp: 0 Tx, Judic.: R\$ 15,62
Total: R\$ 1028,96
Selo Eletrônico: 00082009112651013030005
Consulta Selo: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>



✓ Lucas Rocha Gomes
Escrevente

Fone: (62) 3224-4209

11972031787 - Protocolo nº 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCB

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 4307	DATA DE EMISSÃO: 06 de agosto de 2020
--	--

SÉRIE	1	NÚMERO	4307	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	---	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
-------------	---	--------	--------------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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.

3. DEVEDORA

GR – GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, CEP 74280-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.110.712/0001-45.

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 81500034-0, emitida pela Devedora nesta data em favor da Cedente, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.

11PK1DP3 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
VILLAGE PRATAGY RESORT	Rodovia AL 101 Norte, KM 10, 10202 - Pescaria, AL, CEP: 57039-600	106	3º Registro Geral de Imóveis Maceió	Empreendimento Hoteleiro
LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS	R. Cel. João Corrêa, 287 - Centro, Gramado - RS, CEP: 95670-000	28.409	Ofício dos Registros Públicos de Gramado	Empreendimento Hoteleiro
CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE	Rua Rui Barbosa, 394, Centro de Foz do Iguaçu, Foz do Iguaçu, CEP 85851-170	33667 a 33676; 34982 a 34991;	Registro de Imóveis da Comarca de Foz de Iguaçu	Empreendimento Hoteleiro
VILA DO MAR	Via Costeira, 4223, Natal, CEP 59089-700	14.120	3º Ofício de Notas de Natal	Empreendimento Hoteleiro
BARRETOS	Barretos/SP	72.142 – 72.141 – 72.140 – 23.909 – 73.150 – 73.630 – 73.149 – 73.629 – 73.628 – 73.627 – 73.148 – 34.303 – 73.625 – 73.626 – 56.976 – 56.975 – 56.974	Registro de Imóveis de Barretos/SP	Empreendimento Hoteleiro
WGR – OLÍMPIA	Olímpia/SP	51.591	Registro de Imóveis de Olímpia/SP	Empreendimento Hoteleiro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO TOTAL	48 (quarenta e oito) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. REMUNERAÇÃO	9,47% (nove inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano
7.5. DATA DE EMISSÃO	06 de agosto de 2020
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18/07/2024
7.7. PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento de parte ou da integralidade do saldo devedor da CCB, nos termos dos itens 2 e 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.

11PRTPD3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.10. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	18 de agosto de 2020
7.11. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO	18 de julho de 2024
7.12. GARANTIA	Aval dos Avalistas.

118818DPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

118818DPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 4308	DATA DE EMISSÃO: 06 de agosto de 2020
--	--

SÉRIE	1	NÚMERO	4308	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	---	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	
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.	

3. DEVEDORA
GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, CEP 74280-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.110.712/0001-45.

4. TÍTULO
Cédula de Crédito Bancário nº 81500035-9, emitida pela Devedora nesta data em favor da Cedente, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.
--

11PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Empreendimento	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
VILLAGE PRATAGY RESORT	Rodovia AL 101 Norte, KM 10, 10202 - Pescaria, AL, CEP: 57039-600	106	3º Registro Geral de Imóveis Maceió	Empreendimento Hoteleiro
LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS	R. Cel. João Corrêa, 287 - Centro, Gramado - RS, CEP: 95670-000	28.409	Ofício dos Registros Públicos de Gramado	Empreendimento Hoteleiro
CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE	Rua Rui Barbosa, 394, Centro de Foz do Iguaçu, Foz do Iguaçu, CEP 85851-170	33667 a 33676; 34982 a 34991;	Registro de Imóveis da Comarca de Foz de Iguaçu	Empreendimento Hoteleiro
VILA DO MAR	Via Costeira, 4223, Natal, CEP 59089-700	14.120	3ºOfício de Notas de Natal	Empreendimento Hoteleiro
BARRETOS	Barretos/SP	72.142 – 72.141 – 72.140 – 23.909 – 73.150 – 73.630 – 73.149 – 73.629 – 73.628 – 73.627 – 73.148 – 34.303 – 73.625 – 73.626 – 56.976 – 56.975 – 56.974	Registro de Imóveis de Barretos/SP	Empreendimento Hoteleiro
WGR – OLÍMPIA	Olímpia/SP	51.591	Registro de Imóveis de Olímpia/SP	Empreendimento Hoteleiro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	48 (quarenta e oito) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. REMUNERAÇÃO	17,50% (dezessete inteiros e meio por cento) ao ano
7.5. DATA DE EMISSÃO	06 de agosto de 2020
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18/07/2024
7.7. PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento de parte ou da integralidade do saldo devedor da CCB, nos termos

1118PTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

	dos itens 2 e 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.10. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	18 de agosto de 2020
7.11. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO	18 de julho de 2024
7.12. GARANTIA	Aval dos Avalistas.

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 4309	DATA DE EMISSÃO: 06 de agosto de 2020
--	--

SÉRIE	1	NÚMERO	4309	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	---	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
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.					

3. DEVEDORA					
GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, CEP 74280-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.110.712/0001-45.					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 81500036-7, emitida pela Devedora nesta data em favor da Cedente, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.					
--	--	--	--	--	--

11PR1DPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
VILLAGE PRATAGY RESORT	Rodovia AL 101 Norte, KM 10, 10202 - Pescaria, AL, CEP: 57039-600	106	3º Registro Geral de Imóveis Maceió	Empreendimento Hoteleiro
LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS	R. Cel. João Corrêa, 287 - Centro, Gramado - RS, CEP: 95670-000	28.409	Ofício dos Registros Públicos de Gramado	Empreendimento Hoteleiro
CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE	Rua Rui Barbosa, 394, Centro de Foz do Iguaçu, Foz do Iguaçu, CEP 85851-170	33667 a 33676; 34982 a 34991;	Registro de Imóveis da Comarca de Foz de Iguaçu	Empreendimento Hoteleiro
VILA DO MAR	Via Costeira, 4223, Natal, CEP 59089-700	14.120	3ºOfício de Notas de Natal	Empreendimento Hoteleiro
BARRETOS	Barretos/SP	72.142 – 72.141 – 72.140 – 23.909 – 73.150 – 73.630 – 73.149 – 73.629 – 73.628 – 73.627 – 73.148 – 34.303 – 73.625 – 73.626 – 56.976 – 56.975 – 56.974	Registro de Imóveis de Barretos/SP	Empreendimento Hoteleiro
WGR – OLÍMPIA	Olímpia/SP	51.591	Registro de Imóveis de Olímpia/SP	Empreendimento Hoteleiro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	48 (quarenta e oito) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. REMUNERAÇÃO	9,47% (nove inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano
7.5. DATA DE EMISSÃO	06 de agosto de 2020
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18/07/2024
7.7. PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento de parte ou da integralidade do saldo devedor da CCB, nos termos

11PRTPDPI - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

	dos itens 2 e 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.10. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	18 de agosto de 2020
7.11. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO	18 de julho de 2024
7.12. GARANTIA	Aval dos Avalistas.

11PR10P3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

11PR10P3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 4310	DATA DE EMISSÃO: 06 de agosto de 2020
--	--

SÉRIE	1	NÚMERO	4310	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	---	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
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.					

3. DEVEDORA					
GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, CEP 74280-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.110.712/0001-45.					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 81500037-5, emitida pela Devedora nesta data em favor da Cedente, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.					
--	--	--	--	--	--

110FRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
VILLAGE PRATAGY RESORT	Rodovia AL 101 Norte, KM 10, 10202 - Pescaria, AL, CEP: 57039-600	106	3º Registro Geral de Imóveis Maceió	Empreendimento Hoteleiro
LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS	R. Cel. João Corrêa, 287 - Centro, Gramado - RS, CEP: 95670-000	28.409	Ofício dos Registros Públicos de Gramado	Empreendimento Hoteleiro
CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE	Rua Rui Barbosa, 394, Centro de Foz do Iguaçu, Foz do Iguaçu, CEP 85851-170	33667 a 33676; 34982 a 34991;	Registro de Imóveis da Comarca de Foz de Iguaçu	Empreendimento Hoteleiro
VILA DO MAR	Via Costeira, 4223, Natal, CEP 59089-700	14.120	3ºOfício de Notas de Natal	Empreendimento Hoteleiro
BARRETOS	Barretos/SP	72.142 – 72.141 – 72.140 – 23.909 – 73.150 – 73.630 – 73.149 – 73.629 – 73.628 – 73.627 – 73.148 – 34.303 – 73.625 – 73.626 – 56.976 – 56.975 – 56.974	Registro de Imóveis de Barretos/SP	Empreendimento Hoteleiro
WGR – OLÍMPIA	Olímpia/SP	51.591	Registro de Imóveis de Olímpia/SP	Empreendimento Hoteleiro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO TOTAL	48 (quarenta e oito) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. REMUNERAÇÃO	17,50% (dezessete inteiros e meio por cento) ao ano
7.5. DATA DE EMISSÃO	06 de agosto de 2020
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18/07/2024

11PRTPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

7.7. PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento de parte ou da integralidade do saldo devedor da CCB, nos termos dos itens 2 e 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.10. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	18 de agosto de 2020
7.11. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO	18 de julho de 2024
7.12. GARANTIA	Aval dos Avalistas.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 4311	DATA DE EMISSÃO: 06 de agosto de 2020
--	--

SÉRIE	1	NÚMERO	4311	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	---	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
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.					

3. DEVEDORA					
GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, CEP 74280-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.110.712/0001-45.					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 81500038-3, emitida pela Devedora nesta data em favor da Cedente, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.					
--	--	--	--	--	--

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
VILLAGE PRATAGY RESORT	Rodovia AL 101 Norte, KM 10, 10202 - Pescaria, AL, CEP: 57039-600	106	3º Registro Geral de Imóveis Maceió	Empreendimento Hoteleiro
LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS	R. Cel. João Corrêa, 287 - Centro, Gramado - RS, CEP: 95670-000	28.409	Ofício dos Registros Públicos de Gramado	Empreendimento Hoteleiro
CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE	Rua Rui Barbosa, 394, Centro de Foz do Iguaçu, Foz do Iguaçu, CEP 85851-170	33667 a 33676; 34982 a 34991;	Registro de Imóveis da Comarca de Foz de Iguaçu	Empreendimento Hoteleiro
VILA DO MAR	Via Costeira, 4223, Natal, CEP 59089-700	14.120	3º Ofício de Notas de Natal	Empreendimento Hoteleiro
BARRETOS	Barretos/SP	72.142 – 72.141 – 72.140 – 23.909 – 73.150 – 73.630 – 73.149 – 73.629 – 73.628 – 73.627 – 73.148 – 34.303 – 73.625 – 73.626 – 56.976 – 56.975 – 56.974	Registro de Imóveis de Barretos/SP	Empreendimento Hoteleiro
WGR – OLÍMPIA	Olímpia/SP	51.591	Registro de Imóveis de Olímpia/SP	Empreendimento Hoteleiro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	48 (quarenta e oito) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. REMUNERAÇÃO	9,47% (nove inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano
7.5. DATA DE EMISSÃO	06 de agosto de 2020
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18/07/2024

11PRTRDPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

7.7. PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento de parte ou da integralidade do saldo devedor da CCB, nos termos dos itens 2 e 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.10. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	18 de agosto de 2020
7.11. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO	18 de julho de 2024
7.12. GARANTIA	Aval dos Avalistas.

11/09/2020 - Protocolo nº 1703083 - 15/09/2020

11/09/2020 - Protocolo nº 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 4312	DATA DE EMISSÃO: 06 de agosto de 2020
--	--

SÉRIE	1	NÚMERO	4312	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	---	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
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.					

3. DEVEDORA					
GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, CEP 74280-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.110.712/0001-45.					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 81500039-1, emitida pela Devedora nesta data em favor da Cedente, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.					
---	--	--	--	--	--

111PRTPDJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
VILLAGE PRATAGY RESORT	Rodovia AL 101 Norte, KM 10, 10202 - Pescaria, AL, CEP: 57039-600	106	3º Registro Geral de Imóveis Maceió	Empreendimento Hoteleiro
LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS	R. Cel. João Corrêa, 287 - Centro, Gramado - RS, CEP: 95670-000	28.409	Ofício dos Registros Públicos de Gramado	Empreendimento Hoteleiro
CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE	Rua Rui Barbosa, 394, Centro de Foz do Iguaçu, Foz do Iguaçu, CEP 85851-170	33667 a 33676; 34982 a 34991;	Registro de Imóveis da Comarca de Foz de Iguaçu	Empreendimento Hoteleiro
VILA DO MAR	Via Costeira, 4223, Natal, CEP 59089-700	14.120	3ºOfício de Notas de Natal	Empreendimento Hoteleiro
BARRETOS	Barretos/SP	72.142 – 72.141 – 72.140 – 23.909 – 73.150 – 73.630 – 73.149 – 73.629 – 73.628 – 73.627 – 73.148 – 34.303 – 73.625 – 73.626 – 56.976 – 56.975 – 56.974	Registro de Imóveis de Barretos/SP	Empreendimento Hoteleiro
WGR – OLÍMPIA	Olímpia/SP	51.591	Registro de Imóveis de Olímpia/SP	Empreendimento Hoteleiro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO TOTAL	48 (quarenta e oito) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 1.600.000,00 (um milhões e seiscentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. REMUNERAÇÃO	17,50% (dezessete inteiros e meio por cento) ao ano
7.5. DATA DE EMISSÃO	06 de agosto de 2020
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18/07/2024
7.7. PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento de parte ou da integralidade do saldo devedor da CCB, nos termos dos itens 2 e 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.

11/07/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.10. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	18 de agosto de 2020
7.11. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO	18 de julho de 2024
7.12. GARANTIA	Aval dos Avalistas.

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

ANEXO II

DESTINAÇÃO DO PREÇO DE CESSÃO

Tranche	Valor	Destinação
Primeira	Aproximadamente R\$ 12.000.000,00	Despesas Flat, no valor aproximado de R\$ 849.968,00
		Fundo de Reserva, no valor aproximado de R\$ 649.792,57
		Desembolso das CCB para a Devedora, por conta e ordem da Cedente, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, no valor aproximado de R\$ 10.500.239,43
Segunda	Aproximadamente R\$ 12.000.000,00	Despesas Flat
		Fundo de Reserva
		Fundo de Obra
Terceira	Aproximadamente R\$ 4.000.000,00	Desembolso das CCB para a Devedora, por conta e ordem da Cedente, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo
		Despesas Flat
		Fundo de Reserva

11PR1DP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

ANEXO III DESPESAS FLAT

Custos Flat – Estimados	R\$
Companhia Hipotecária	63.000
Coordenador Líder	14.500
Medição	20.000
Rating	25.000
Advogados	55.000
Agente Fiduciário	18.000
Agente Registrador CCI	8.000
Cetip - Registro Ativo CRI	5.000
Cetip - Registro CCB	652
Cetip - Pré-Análise 476	1.400
Cetip - Movimentações	15.231
Anbima - Taxa de Registro	9.742
Custódia CRI	1.388
Servicer - Auditoria e Implantação	211.055
Valor total	441.968

Custos Flat - Por Emissão	%	1ª Tranche	2ª Tranche	3ª Tranche
Securitizadora	0,50%	60.000	60.000	20.000
Taxa de Sucesso	2,00%	240.000	240.000	80.000
Firme de Colocação	0,90%	108.000	108.000	36.000
Valor total		408.000	408.000	136.000

111PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

ANEXO IV DESPESAS RECORRENTES

Despesas Recorrentes	Mensal	Anual
Agente Fiduciario	-	18.000
Rating	-	25.000
Engenharia	-	-
Custódia das CCI	224	3.500
Escriturador	400	-
Gestão	8.300	-
Servicer	19.807	-
Despesas Operacionais	500	-
Contabilidade	250	-
Auditoria	650	-
Valor total	30.131	40.000

11PRTPDPI - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

11PRTPDPI - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

ANEXO V
RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Medida 1 - B. COTRAN. DA. 1.507.623 - 22/06/2020

11PRTRD3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1º Relatório de vistoria técnica do empreendimento

– NATAL ESUÍTES VILA DO MAR - WYNDHAN –



NATAL (RN)



"Registro efetuado, nos termos do art. 1.217, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 LOCALIZAÇÃO	4
3 DADOS TÉCNICOS.....	5
3.1 INTERESSADO.....	5
3.2 PROPRIETÁRIO	5
3.3 OBJETO DA VISTORIA TÉCNICA.....	5
3.4 DATA DA VISTORIA TÉCNICA.....	5
4 DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO.....	6
5 CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES FÍSICAS DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES DO COMPLEXO	7
5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA REFORMA DOS APARTAMENTOS.....	10
6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11
7 CONCLUSÃO	32
8 TERMO DE ENCERRAMENTO.....	34
9 ANEXOS	35
9.1 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL:.....	36
9.2 AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS.....	38

118818181 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1 INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo verificar as características e condições físicas das edificações e instalações do empreendimento denominado **"NATAL ESUÍTES VILA DO MAR"**, de tipologia complexo hoteleiro para turismo e lazer, bem como seus detalhes técnicos e a qualidade das obras construídas, para garantir segurança e transparência as partes envolvidas na operação de securitização da carteira de recebíveis das vendas de diárias efetivadas na modalidade "Time Sharing". O empreendimento está localizado na Avenida Senador Dinarte Mariz, 4223, Bairro Parque Das Dunas, cidade de Natal, no estado de Rio Grande do Norte, com área total construída de 5.852,00 m².

11/09/2020 - 15/09/2020 - 1703083



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

2 LOCALIZAÇÃO



Imagem 01: eSuítes Vila do Mar, macrolocalização via satélite.



Imagem 02: eSuítes Vila do Mar, microlocalização via satélite.

11PRTD3 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

3 DADOS TÉCNICOS

3.1 INTERESSADO

FORTE SECURITIZADORA S/A. CNPJ: 12.979.898/0001-70

3.2 PROPRIETÁRIO

HOTEL VILA DO MAR LTDA, CNPJ: 09.077.272/0001-64

3.3 OBJETO DA VISTORIA TÉCNICA

Um complexo de tipologia Hoteleiro, para convenções e lazer, composto por 1 prédio principal, com térreo e dois pavimentos tipos de apartamentos.

Fazem parte integrante da área de lazer, administrativa e serviços do complexo, os seguintes ambientes:

Restaurante, Bar lounge, Business Center, Espaço kids, quatro piscinas, sala de jogos, salão de beleza, salões de eventos, anfiteatro, sauna e hidromassagem.

Ressalta-se que a vistoria foi realizada nos apartamentos de nº 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278 e 365 que fazem parte do Programa de Diárias Wyndham Club Brasil e nas áreas comuns do complexo.

3.4 DATA DA VISTORIA TÉCNICA

Vistoria in loco realizada no município de Natal – RS, no dia 29 de maio de 2020, por Engenheiro tecnicamente capacitado da empresa Harca Engenharia.



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

4 DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO

EMPREENDIMENTO	Natal e Suítes Vila do Mar
ENDEREÇO	AVENIDA SENADOR DINARTE MARIZ, 4223, VIA COSTERA, BAIRRO PARQUE DAS DUNAS, NATAL - RN
PROPRIETÁRIO (NOME E CNPJ)	HOTEL VILA DO MAR LTDA, CNPJ: 09.077.272/0001-64
TIPOLOGIA	COMPLEXO HOTELEIRO PARA TURISMO E LAZER
DATA DA ENTREGA DAS OBRAS / INAUGURAÇÃO	APROXIMADAMENTE ANO 2000
DATA DO HABITE-SE	NÃO INFORMADO
IDADE REAL DA EDIFICAÇÃO (ANOS)	20
PÚBLICO PADRÃO	TURISMO, LAZER E CONVENÇÕES
TAXA DE OCUPAÇÃO MÉDIA DO EMPREENDIMENTO	NÃO INFORMADO
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²)	16.757,02 m²
QTDE DE APTOS - TIPO 1 (HOTEL SUÍTE) - DECORADO	17
QTDE DE APTOS - TIPO 2 (DELUXE) - DECORADO	2
QTDE DE APTOS - TIPO 3 (HOTEL SUÍTE ND) - NÃO DECORADO	17
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 1 (M²)	25
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 2 (M²)	36
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 3 (M²)	25
EMPRESA EXECUTORA DAS OBRAS	NÃO INFORMADO
ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) DE EXECUÇÃO DAS OBRAS	NÃO INFORMADO
QTDE DE FUNCIONÁRIOS DO HOTEL	125
QTDE DE FUNCIONÁRIOS PARA MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E INFRAESTRUTURA (Relatar quantidade e cargos)	NÃO INFORMADO

11PR10P3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

5 CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES FÍSICAS DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES DO COMPLEXO

Ficou constatado, em visita técnica ao local, que Hotel se encontra em pleno funcionamento desde 2016 e que todas as atividades de obras foram concluídas.

Nos apartamentos que fazem parte do clube de diárias "WYNDHAM CLUB BRASIL" e nas áreas comuns vistoriadas, não foram constatados graves vícios de construção, portanto consideramos que as edificações possuem estabilidade, solidez e condições de habitabilidade.

Entretanto, ficou constatado que dentre os apartamentos vistoriados que fazem parte do clube de diárias "WYNDHAM CLUB BRASIL", os apartamentos de nº 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278 e 365 não foram reformados, portanto apresentaram consideráveis diferenças de conservação e acabamento, quando comparados aos apartamentos de nº 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, já reformados e decorados recentemente.

Mesmo nos apartamentos reformados recentemente, constatou-se a necessidade de manutenções preventivas e corretivas de acabamentos e pinturas.

A sala de vendas Wyndham Club Brasil está sendo reformada, portanto este espaço está interditado atualmente.

Segue a relação dos principais itens das edificações, com a descrição das condições constatadas in loco.

1 Fundações:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as fundações das edificações foram bem executadas e, portanto, são consideradas aceitáveis.

2 Estrutura:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as estruturas das edificações foram bem executadas e, portanto, são consideradas aceitáveis.



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

3 Paredes e painéis:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as paredes e painéis de vedação das edificações foram bem executadas, apresentaram conforto térmico e acústico e, portanto, são consideradas aceitáveis;

4 Esquadrias:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as esquadrias de portas e janelas foram bem executadas, apresentaram satisfatório grau de estanqueidade e, portanto, são consideradas aceitáveis;

5 Impermeabilizações:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as impermeabilizações foram bem executadas, pois não constatamos problemas graves de umidade e infiltrações. Ressalta-se, porém, que ficaram constatadas pequenas infiltrações nas paredes internas do apartamento 177 que fazem divisa com o banheiro, o que pode ser uma falha de impermeabilização das áreas molhadas do banheiro.

6 Revestimentos:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade. As suítes de nº 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 e 265 passaram por reformas recentemente e possuem porcelanato como revestimento de piso. Os apartamentos não reformados, de nº 261, 262, 263, 264, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278 e 365 apresentaram cerâmica de baixa qualidade nos pisos.

7 Instalações hidrossanitárias:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as instalações de água fria, quente e de esgoto foram bem executadas, pois apresentaram satisfatório funcionamento em teste rápido e, portanto, são consideradas aceitáveis;



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

8 Instalações elétricas:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as elétricas foram bem executadas, pois apresentaram satisfatório funcionamento em teste rápido e, portanto, são consideradas aceitáveis;

9 Instalações de incêndio:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, constatamos detectores de fumaça e extintores de incêndio. Foi apresentado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e anexado no item "9 ANEXOS", deste relatório.

10 Louças e metais:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as louças e metais dos apartamentos vistoriados estão em bom estado de uso e conservação e, portanto, são consideradas aceitáveis.

11 Pinturas:

Deve-se de realizar pintura de manutenção periódica em todos as suítes.

12 Limpeza:

Deve-se de realizar a limpeza de manutenção periódica em todos as suítes.

11/08/2020 - 14:00:00 - 15/09/2020
11/08/2020 - 14:00:00 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA REFORMA DOS APARTAMENTOS

WYNDHAM - NATAL ESUITES VILA DO MAR			
APARTAMENTOS	SITUAÇÃO DO ACABAMENTO	SITUAÇÃO DO FF&E	VALOR ESTIMADO DA REFORMA
161	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
162	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
163	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
164	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
166	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
167	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
168	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
169	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
170	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
171	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
172	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
173	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
174	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
175	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
176	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
177	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
178	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
265	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
261	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
262	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
263	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
264	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
266	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
267	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
268	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
269	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
270	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
271	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
272	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
273	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
274	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
275	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
276	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
277	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
278	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
365	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
VALOR TOTAL ESTIMADO			R\$ 900.000,00

11/PRTD77 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: ESTRUTURA DE PRAIA DO RESORT



FOTO 02: FACHADA FRONTAL A PRAIA



FOTO 03: FACHADA FRONTAL A PRAIA



FOTO 04: FACHADA FRONTAL A PRAIA



FOTO 05: PISCINA 01 COM BORDA INFINITA



FOTO 06: SALA DE JOGOS

10FRTDFJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

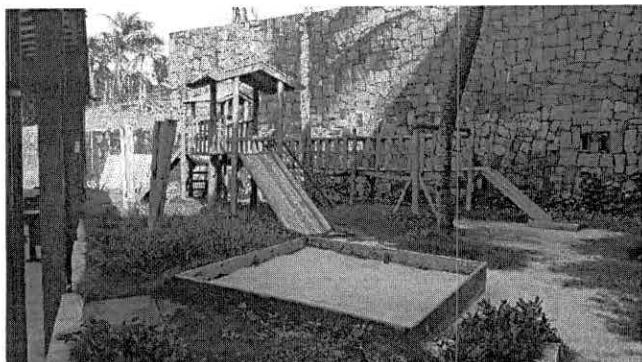


FOTO 07: PARQUINHO



FOTO 08: LOJAS INTERNAS



FOTO 09: LANCHONETE DO RESORT



FOTO 10: RESTAURANTE

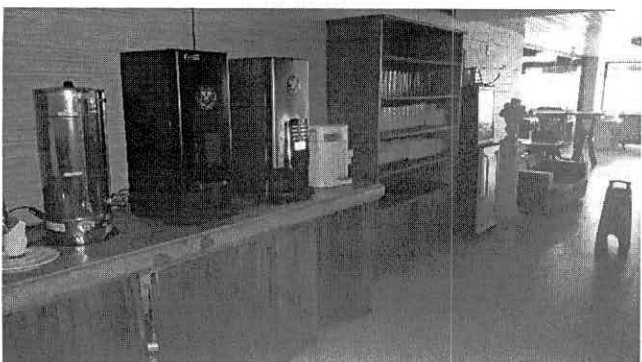


FOTO 11: RESTAURANTE



FOTO 12: AREA EXTERNA DA LANCHONETE

11PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 13: PISCINA 2



FOTO 14: ESTACIONAMENTO DO RESORT

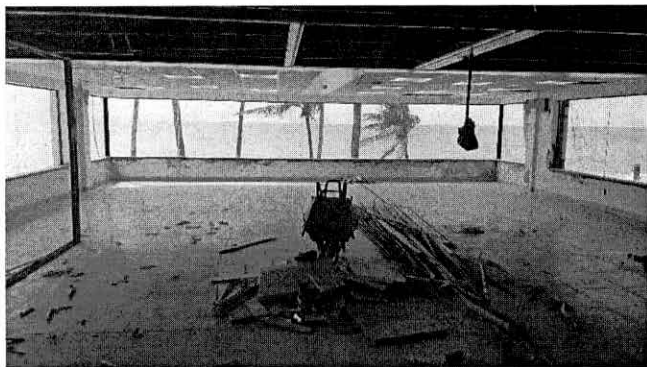


FOTO 15: SALA WYNDHAM EM REFORMA



FOTO 16: SALA WYNDHAM EM REFORMA



FOTO 17: RECEPÇÃO DO HOTEL

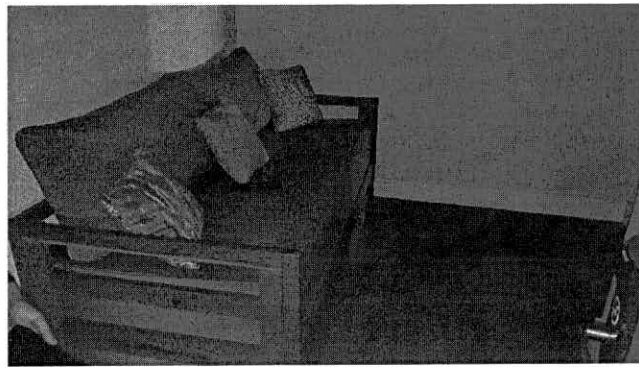


FOTO 18: APTO 161

110PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

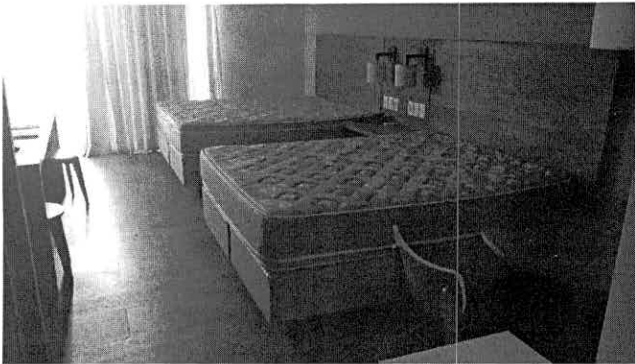


FOTO 19: APTO 161



FOTO 20: APTO 161



FOTO 21: APTO 161



FOTO 22: APTO 161



FOTO 23: BANHEIRO DO APTO 161

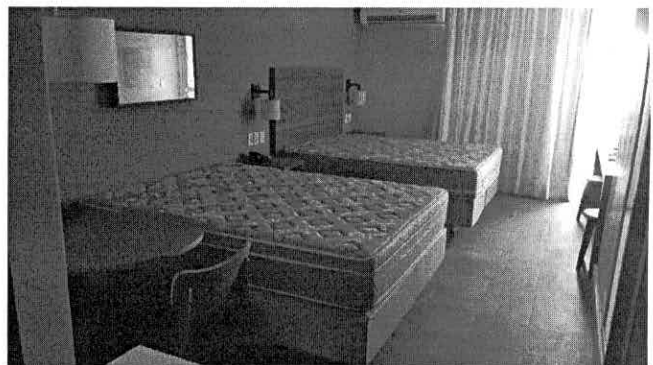


FOTO 24: APTO 162

111PRTPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 25: APTO 163



FOTO 26: APTO 163

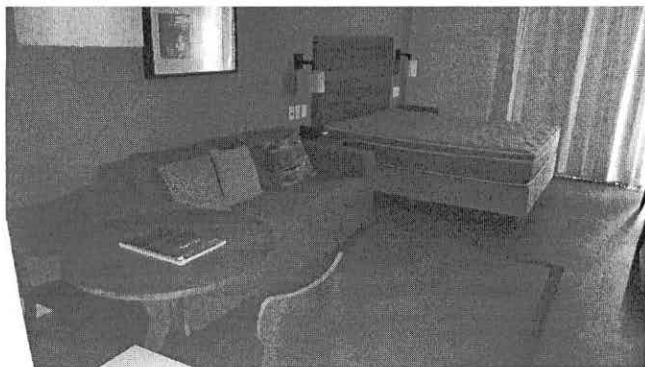


FOTO 27: APTO 164

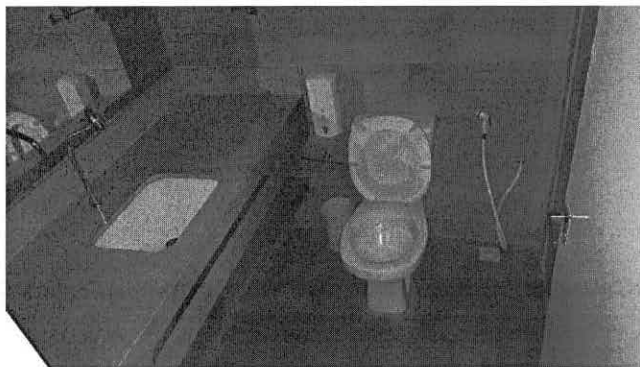


FOTO 28: APTO 164



FOTO 29: APTO 165



FOTO 30: APTO 165

11UPRTD93 - Protocolo nr. 1703983 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 31: APTO 165 - DETALHE NA PAREDE



FOTO 32: APTO 166

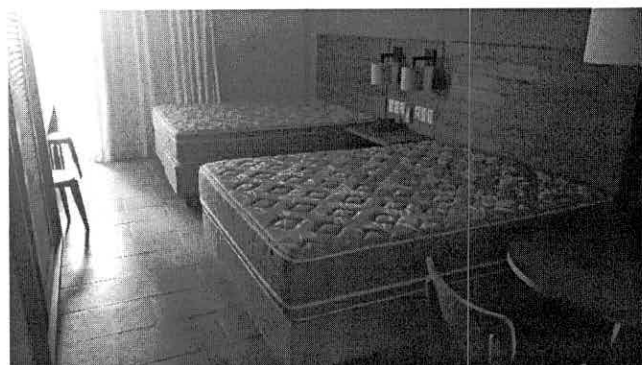


FOTO 33: APTO 167



FOTO 34: APTO 167 - DETALHE NA PAREDE



FOTO 35: APTO 167



FOTO 36: APTO 168



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

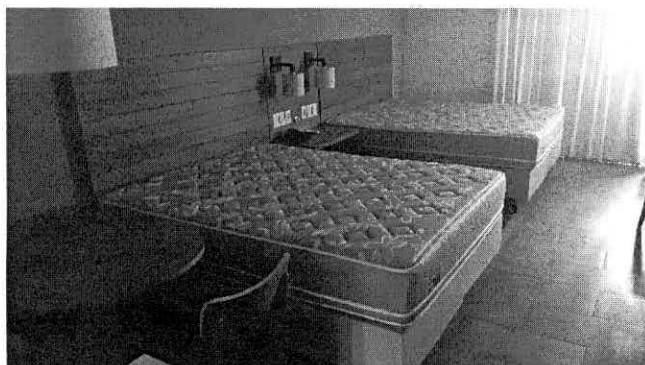


FOTO 37: APTO 168



FOTO 38: APTO 169

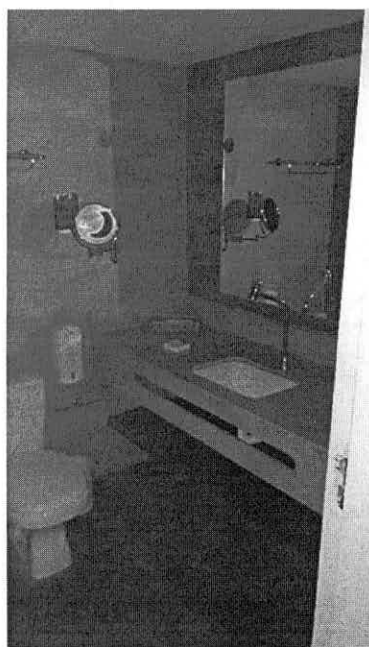


FOTO 39: APTO 169



FOTO 40: APTO 170

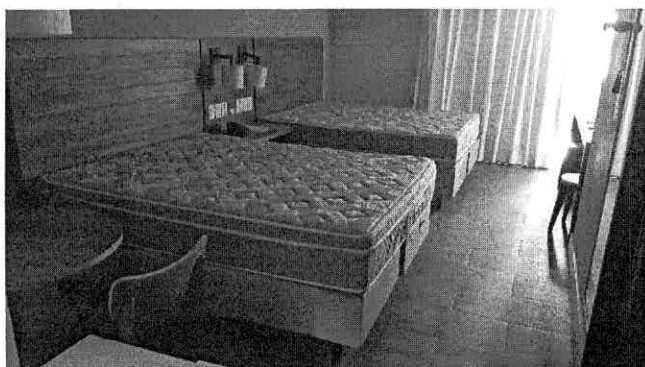


FOTO 41: APTO 170



FOTO 42: APTO 171

111PR1DPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 43: APTO 171

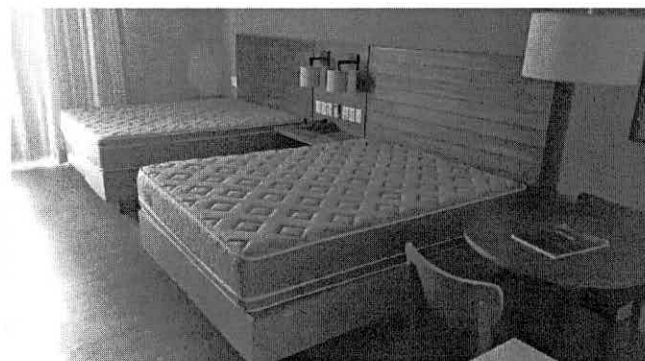


FOTO 44: APTO 172



FOTO 45: APTO 172 – REPARO A SER REALIZADO



FOTO 46: APTO 172

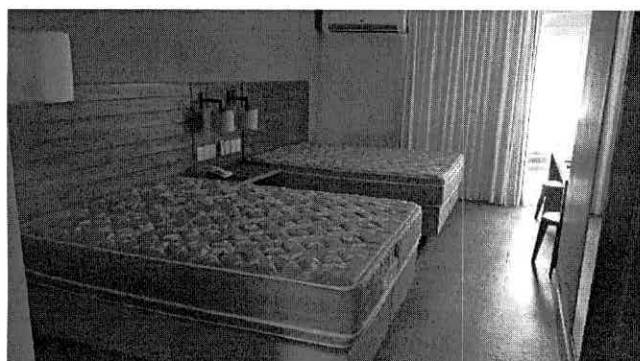


FOTO 47: APTO 173

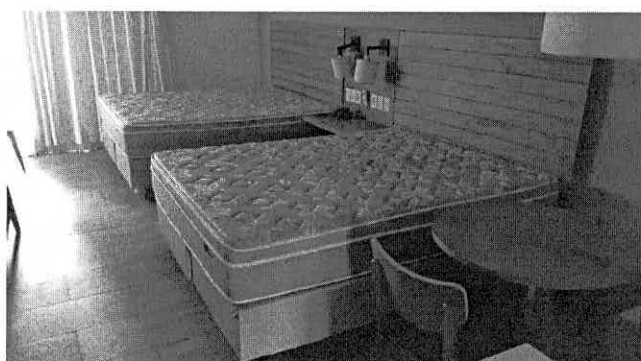


FOTO 48: APTO 174



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

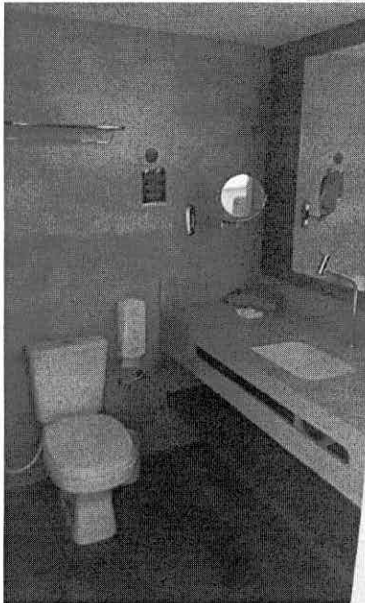


FOTO 49: BANHEIRO DO APTO 174



FOTO 50: BANHEIRO DO APTO 175



FOTO 51: APTO 175



FOTO 52: APTO 176

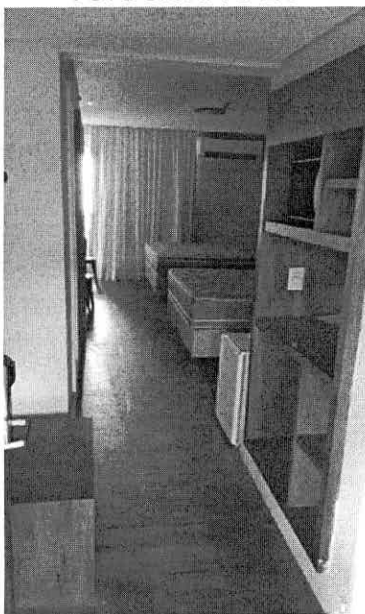


FOTO 53: APTO 176



FOTO 54: APTO 177

11887DPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

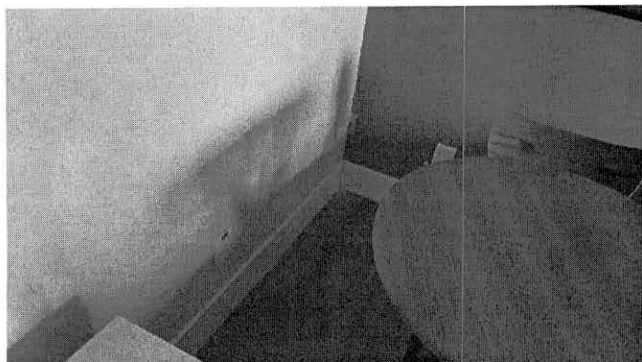


FOTO 55: APTO 177 – REPARO A SER REALIZADO

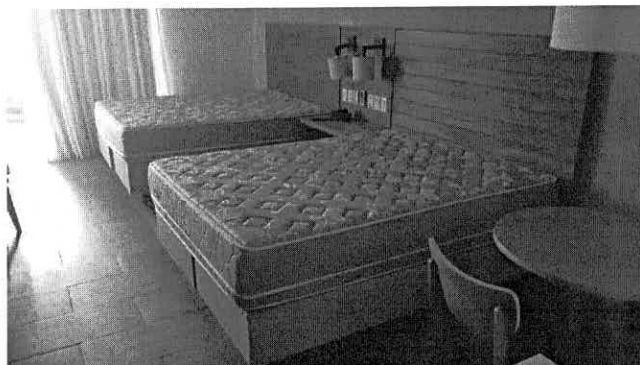


FOTO 56: APTO 178



FOTO 57: APTO 178



FOTO 58: APTO 261



FOTO 59: APTO 261



FOTO 60: APTO 261

11PRTDF1 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

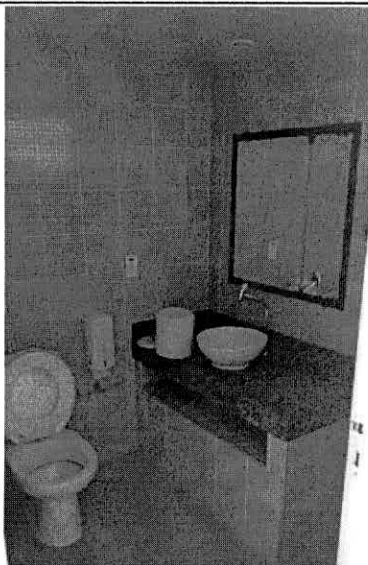


FOTO 61: APTO 261



FOTO 62: APTO 262



FOTO 63: APTO 262



FOTO 64: APTO 263



FOTO 65: APTO 263

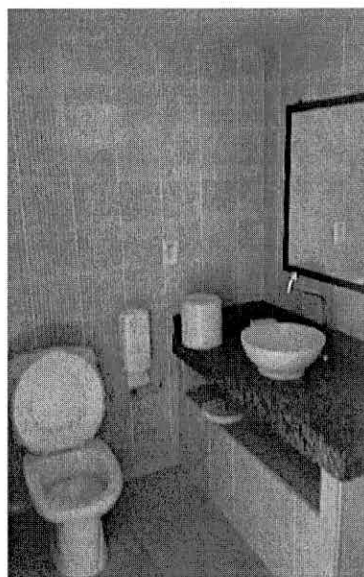


FOTO 66: APTO 263



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 67: APTO 264

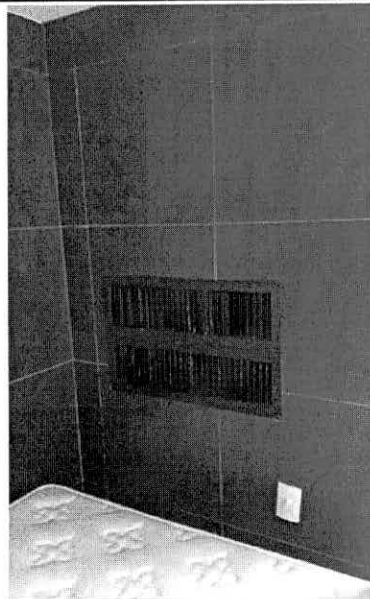


FOTO 68: APTO 264



FOTO 69: APTO 264

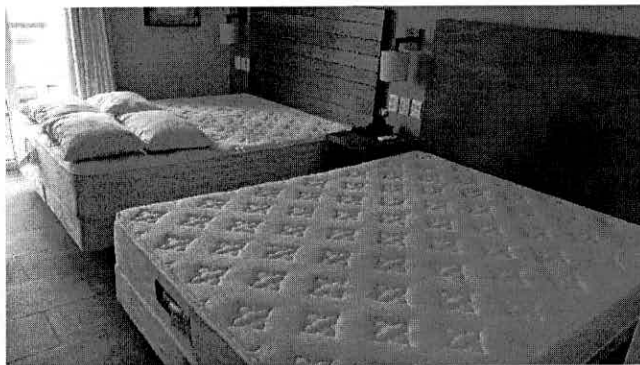


FOTO 70: APTO 265

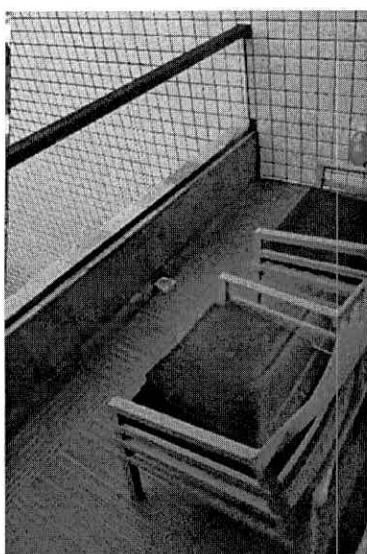


FOTO 71: APTO 265



FOTO 72: APTO 265

111818181 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 73: APTO 266



FOTO 74: APTO 266



FOTO 75: APTO 267



FOTO 76: APTO 267

111PRTPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 77: APTO 267



FOTO 78: APTO 268



FOTO 79: APTO 268

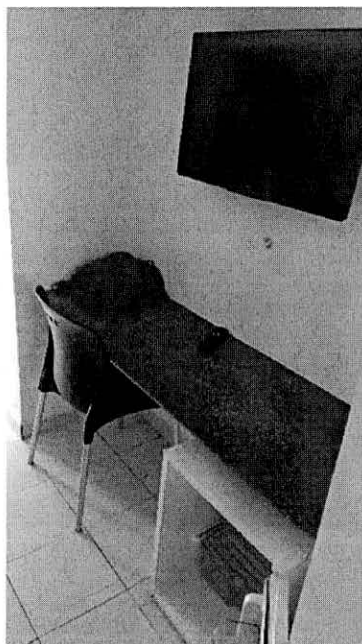


FOTO 80: APTO 268

11PRTPPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 81: APTO 269

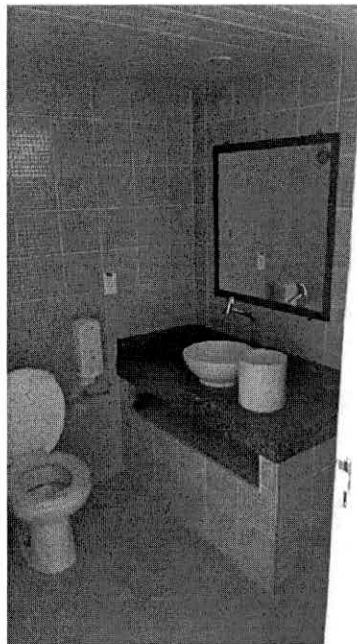


FOTO 82: APTO 269



FOTO 83: APTO 270

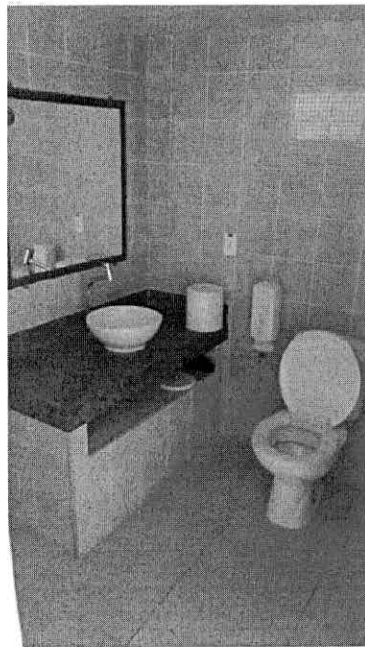


FOTO 84: APTO 270

11UPKTD33 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 85: APTO 270



FOTO 86: APTO 271

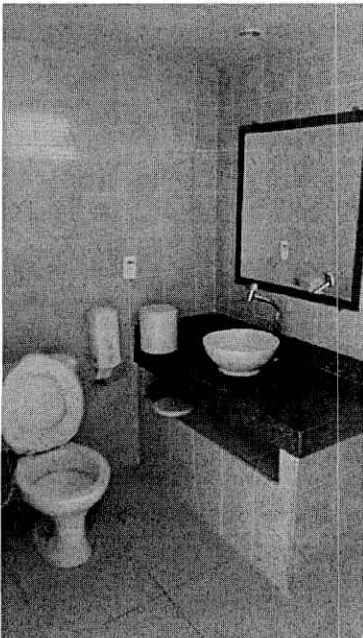


FOTO 87: APTO 271



FOTO 88: APTO 272

111PRTDP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 89: APTO 272



FOTO 90: APTO 273



FOTO 91: APTO 273



FOTO 92: APTO 274

111818181 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 93: APTO 274

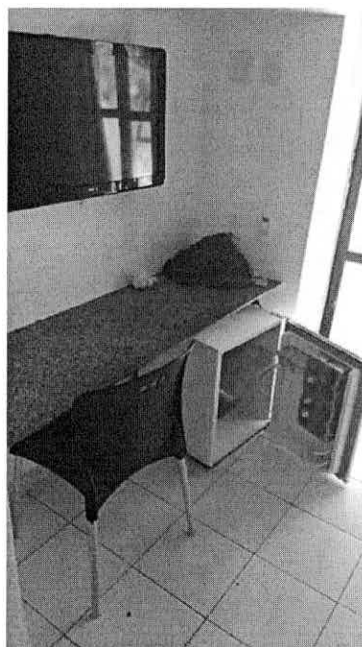


FOTO 94: APTO 274

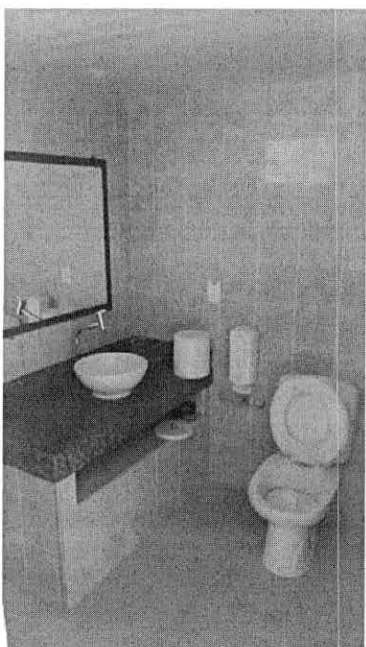


FOTO 95: APTO 275



FOTO 96: APTO 275

11PRTDP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 97: APTO 276

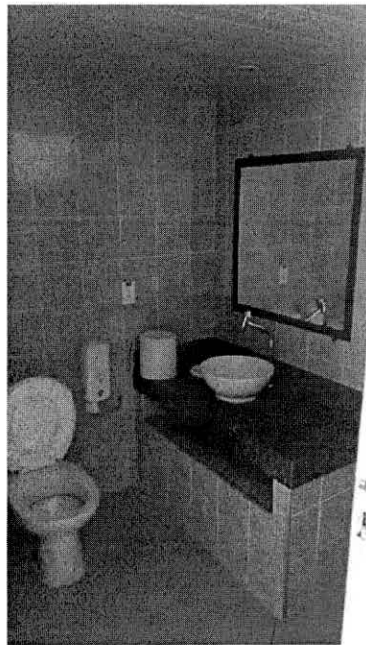


FOTO 98: APTO 276



FOTO 99: APTO 277



FOTO 100: APTO 277

11887873 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 101: APTO 278

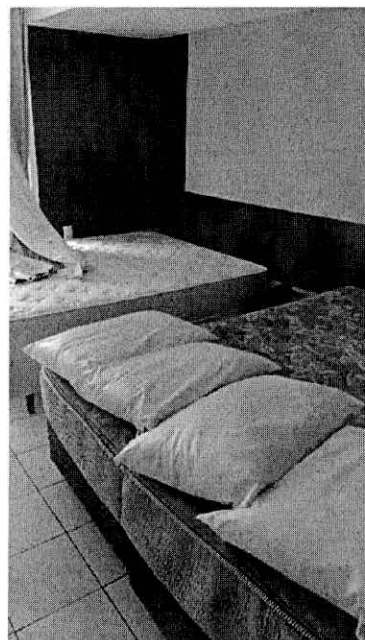


FOTO 102: APTO 278

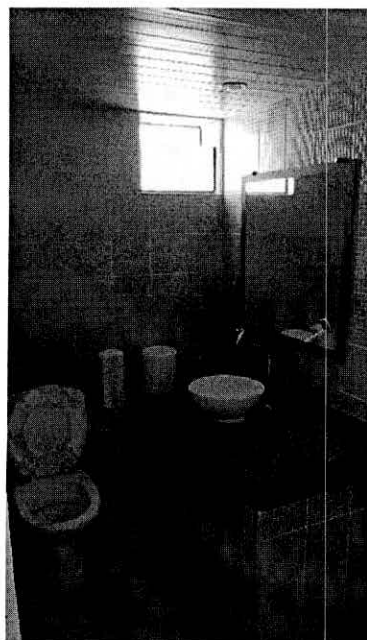


FOTO 103: APTO 278



FOTO 104: APTO 365

118981003 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 101: APTO 365



FOTO 102: APTO 365

11/08/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

7 CONCLUSÃO

O empreendimento **Natal e Suítes Vila Do Mar**, de tipologia complexo hoteleiro para eventos, turismo e lazer, foi inaugurado em meados do ano 2000 e encontra-se com as obras de engenharia concluídas.

Aparentemente, as obras das edificações e instalações executadas, apresentam bom padrão de qualidade, portanto são consideradas aceitáveis.

Ressalta-se, porém, que esta vistoria se limita aos apartamentos de nº 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278 e 365 que fazem parte do Programa de Diárias Wyndham Club Brasil e as áreas comuns (lazer, administrativa e serviços) do complexo.

Os apartamentos de nº 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 e 265 passaram por reformas recentemente, portanto apresentaram acabamentos reformados e itens de FF&E (móveis, acessórios e equipamentos) atualizados.

Os apartamentos de nº 261, 262, 263, 264, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278 e 365, não foram reformados e apresentaram relevantes diferenças negativas em relação aos apartamentos reformados do 11º pavimento. Destaca-se: Os pisos e revestimentos dos banheiros, as bancadas de granito dos banheiros e das suítes, louças e metais dos banheiros, estão desgastados, e visualmente precisando de serem substituídos. As instalações e acabamentos elétricos precisam ser substituídos. Os itens de FF&E (móveis, acessórios e equipamentos) estão desgastados, portanto, precisam ser substituídos.

Para evitar que os usuários das diárias se sintam prejudicados em se hospedar em quartos de aparência e estado de conservação tão diferentes, e possivelmente causem inadimplência na carteira de recebíveis, sugerimos a reforma e atualização dos apartamentos de nº 261, 262, 263, 264, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278 e 365. O orçamento para esta finalidade foi estimado e apresentado no item "5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA REFORMA DOS APARTAMENTOS", deste relatório.

Constatou-se também, manchas de infiltração no forro de gesso dos banheiros e nas paredes internas de algumas suítes vistoriadas, tanto nos apartamentos reformados, quanto nos não reformados. Essas manchas podem ter sido ocasionadas por falhas de impermeabilização no piso das áreas molhadas do pavimento superior e/ou agravadas devido a vazamentos nas instalações hidro-sanitárias dos banheiros



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

superiores. Sugerimos que o empreendedor faça as manutenções e reparos adequados para sanar os vazamentos e não intensificar os danos causados.

Não foram apresentados os projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos, elétricos e nem mesmo nenhum laudo de controle tecnológico dos materiais utilizados na obra. Portanto este laudo foi elaborado baseado na vistoria visual realizada no local do empreendimento.

Não foram apresentadas as ART's (anotação de responsabilidade técnica) de projeto e nem de execução das obras do complexo.

Não foi apresentado o Alvará de Aprovação do projeto e nem o Alvará de Habite-se.

A Licença de Operação Ambiental, emitida pela Prefeitura Municipal do Natal foi apresentada e anexada no item "9 ANEXOS".

O AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) foi apresentado e anexado no item "9 ANEXOS" deste relatório.

7/10/2020 - 14:00:00 - 1703083 - 15/09/2020

11/09/2020 - 14:00:00 - 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

8 TERMO DE ENCERRAMENTO

Neste dia, foi encerrado o presente relatório referente a 1ª vistoria técnica do empreendimento "NATAL ESUÍTES VILA DO MAR - WYNDHAM" localizado em Natal – RN, totalizando **38 (trinta e oito)** páginas referentes as edificações e instalações executados até o dia 29/05/2020, nele ficando registrada todas as atividades, ocorrências, enfim, tudo que foi verificado in loco durante a vistoria.

Sem mais, nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas e/ou esclarecimentos.

Por assim estarmos de acordo, atestamos este Termo de Encerramento.

REALIZADO POR: HARCA ENGENHARIA

HUGO DE CASTRO PALHARES
ENG. CIVIL – CREA 17.007/D-GO

CUSTÓDIO MORAES SANTOS
ENG. CIVIL – CREA 15.334/D-GO

BÁRARA PEREIRA GARCIA ROCHA
ENG. CIVIL – CREA 1016293500/D-GO

11PR1DP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9 ANEXOS

9.1 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL: Vide anexo.

9.2 AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB: Vide anexo.

11PRTPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9.1 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL:



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

LICENÇA DE OPERAÇÃO 150/2018

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, de acordo com as atribuições conferidas pela lei complementar nº 109/09, resolve expedir a presente Licença de Operação.

Processo Nº: SEMURB-036060/2014-86

Validade: 48 MESES

() Licença inicial (X) Renovação

Empreendedor: Luiz Sérgio Souto Filgueira Barreto

CNPJ/CPF: 011.051.084-49

Endereço do Empreendimento: Via Costeira Av. Senador Dinarte Mariz, 4223

Bairro: Parque das Dunas

Zona: Sul

Cidade: Natal / RN

Coordenadas Geográficas (UTM - SAG 2000): X: 258.380 Y: 9.355.073

Descrição do Empreendimento: Operação do Hotel Vila do Mar LTDA, 09.077.272/0001-64, composto pelos seguintes ambientes: guarita, casa de lixo e gás, estação de resfriamento, bloco sagi, bloco zumbi, área de lazer com piscinas e deck, vila hall, totalizando 378 (trezentos e setenta e oito) unidades de hospedagem.

Proprietário: Maturi Empreendimentos Turísticos LTDA

CNPJ/CPF: 09.077.538/0001-79

Endereço do Empreendedor: Via Costeira Av. Senador Dinarte Mariz, 4223

Bairro: Parque das Dunas

Zona: Sul

Cidade: Natal/RN

CARACTERÍSTICAS

Número de blocos: 05

Número de pavimentos/bloco: 04

Número de unidades totais: 378

Área Total da Construção: 16.757,02 m²

Vagas para estacionamento: 316 vagas

Taxa de Permeabilidade: 44,40%

CONDICIONANTES

- Os projetos complementares, tais como o Projeto de Drenagem Pluvial, o Projeto de Esgotamento Sanitário, o Projeto de Isolamento Acústico, dentre outros, são de inteira responsabilidade do empreendedor, podendo a SEMURB solicitar ao interessado alguns ajustes ou, até mesmo, a adoção de outros sistemas, com prévia anuência desta secretaria, caso o implantado não apresente eficiência esperada.
- Os resíduos sólidos gerados deverão ser dispostos em recipientes fechados, identificados de acordo com a classe/destinação e armazenados até a coleta na casa de lixo, que deverá manter-se higienizada.
- É proibida a obstrução do passeio, sendo obrigatório deixar livre a largura mínima de 1,20m para a circulação de pedestres;
- Quando da renovação desta Licença, é obrigatória a apresentação dos comprovantes do correto descarte dos resíduos sólidos, análises da qualidade da água proveniente dos poços de abastecimento, e o laudo de isolamento acústico da casa de show.

NOTAS

- A validade, quando expressa em meses, tem sua contagem iniciada a partir da data de emissão deste documento;
- Esta Licença constitui um Instrumento que libera a operação solicitada apenas no aspecto ambiental e não substitui nem dispensa quaisquer habite-se ou certidões exigidas por outras legislações;
- O empreendedor e os profissionais que subscreveram os estudos e projetos apresentados ao processo de licenciamento que resultou nesta licença são responsáveis pela veracidade das informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais. Em caso de constatação de dados falsos, enganosos ou capazes de indução ao erro, esta Licença será anulada.
- Mudanças, alterações e/ou adequações sem a prévia apreciação por esta secretaria levam a perda de validade da licença.
- A renovação desta licença deverá ser requerida com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração do seu prazo de validade, ficando automaticamente prorrogado até manifestação do órgão ambiental competente.
- O não cumprimento das condições dispostas nesta licença implicará em falta de natureza grave, de acordo com a Lei Municipal nº 4.100 de 19 de junho de 1992, ficando o empreendedor sujeito às penalidades previstas na referida lei, além da nulidade desta licença ambiental.
- Esta Licença renova a LO 096/2010, expedida originalmente em 22 de setembro de 2010.

Base Legal: Lei federal nº 6.939/81, Decreto federal nº 88.351/83, Resolução CONAMA nº 237/97, Lei estadual complementar nº 272/04, Lei municipal nº 4.100/92, Lei municipal complementar nº 82/07, Lei municipal complementar nº 20/98 e Lei municipal nº 095/04, Lei federal 140/2011.

Assinado de forma digital
por ANDRÉ LUIS DA
SILVEIRA
GOMES:90385292449
Diretor do Departamento de Licenciamento
de Obras e Serviços

Assinado de forma digital por
DANIEL NICOLOAU DE
VASCONCELOS
PINHEIRO:02963536470
Dados: 2018.11.01 11:21:33 -02'00'
Secretário

Nota: A veracidade das informações contadas na versão impressa deste documento pode ser verificada no arquivo digital assinado através de Certificado Digital.

SEMURB Avenida Bernardo Vieira, 4665 – Tirol – CEP: 59015-450 Fone (84) 3232-8717 www.natal.rn.gov.br/semurb

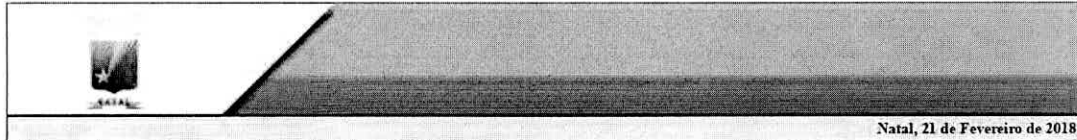
11PRTDPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

21/02/2018

Sistema de Protocolo



Processo Nº 00000.036060/2014-86

Dados do Processo

Cadastrado em: 25/07/2014
 CPF: 09077272000164
 Interessado: HOTEL VILA DO MAR LTDA
 Grupo Assunto / Assunto: LICENÇA/AUTORIZAÇÃO / LICENÇA DE OPERAÇÃO
 Observação: DLOS-CT - RENOVAÇÃO DA LICENÇA DE OPERAÇÃO para ativar o plug-in Adobe Flash Player
 Abertura: 25/07/2014
 Unidade de Origem: SEMUT-SAT-DEDAT-DIRETORIA DE DÍVIDA ATIVA

Documentos deste processo

Data do Documento	Tipo do Documento	Observação
25/07/2014	REQUERIMENTO	INSTRUÇÕES NORMATIVAS.LICENÇA DE OPERAÇÃO 096/10.TERMO DE COMPROMISSO 023/10.GUIA DE PROTOCOLO.ESCRITURA PUBLICA.DADOS DO IMÓVEL.CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS.
28/07/2014	DESPACHO	AO DGSIG PARA FORNECER COORDENADAS GEOGRÁFICAS DO IMÓVEL. EM SEGUIDA, RETORNAR O PROCESSO AO DLOS-CT.
28/08/2014	DESPACHO	VISTORIA REALIZADA - SEGUE AO SLOPR PARA PROVIDÊNCIAS.
09/09/2014	DESPACHO	A ANALISTA CLAUDIA, PARA ANÁLISE E PARECER.
08/12/2014	NOTIFICAÇÃO	SEM DESCRIÇÃO
13/01/2015	NOTIFICAÇÃO	SEM DESCRIÇÃO
13/01/2015	NOTIFICAÇÃO	SEM DESCRIÇÃO

Movimentação do Protocolo

Data Origem	Unidade de Destino	Recebido em
25/07/2014	SEMURB-DLOS-CT-CAMPO E TRIAGEM	28/07/2014
28/07/2014	SEMURB-DGSIG-DEPT. DE GESTÃO DO SISTEMA DE INF. GEOGRÁFICAS	29/07/2014
29/07/2014	SEMURB-DLOS-CT-CAMPO E TRIAGEM	29/07/2014
28/08/2014	SEMURB-SLOPR-SETOR DE LICENCIAMENTO DE OBRAS PRIVADAS	29/08/2014
09/10/2014	SEMURB-SAPCD-SETOR DE ATEND. PÚBLICO E CONTR. DOCUMENTAL	10/10/2014

[VOLTAR](#)

11PRTRDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



“Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros”

9.2 AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

06/12/2019

SAPS - Sistema de Acompanhamento de Projetos de Segurança



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA E DA DEFESA SOCIAL
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR
DIRETORIA DE ENGENHARIA E OPERAÇÕES
SERVICO DE ATIVIDADES TÉCNICAS

**AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB**

Nº. 12587

O Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Norte, de acordo com parecer emitido pelo **SERVIÇO DE ATIVIDADES TÉCNICAS** da corporação, atesta que o estabelecimento abaixo preenche as exigências das **NORMAS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - LEI COMPLEMENTAR Nº 601, DE 07 DE AGOSTO DE 2017**.

PROCESSO n° 4042

NOME FANTASIA: HOTEL VILA DO MAR LTDA

RAZÃO SOCIAL: HOTEL VILA DO MAR LTDA

CNPJ/CPF: 09.077.272/0001-64

ENDEREÇO: AV. SENADOR DINARTE MARIZ, 4223, PARQUE DAS DUNAS, NATAL-RN

NATUREZA DE OCUPAÇÃO: RESIDENCIAL - HOTEL

ÁREA CONSTRUIDA: 16.909,02 m²

NUM. DE PAVIMENTOS: 3

CAPACIDADE DE PÚBLICO: Não Aplicável

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: HOTEL VILA DO MAR LTDA

CNPJ/CPF: 09.077.272/0001-64

O o presente AVCB tem validade até **29/11/2020**, desde que o proprietário ou responsável pelo uso, durante este período, mantenha todas as medidas de segurança contra incêndio e pânico em conformidade com as normas técnicas exigidas para este AVCB

Observações:

1. Este documento deverá ser afixado em local visível, preferencialmente.
2. O Projeto Contra Incêndio e Pânico é de responsabilidade do proprietário ou locatário que faz uso do imóvel, devendo ainda o projeto permanecer na edificação e disponível em qualquer tempo para consulta do Corpo de Bombeiros.
3. Deverá o proprietário ou responsável pelo uso manter todos os sistemas preventivos em perfeitas condições de uso.
4. O descumprimento do item 3 anulará o AVCB da edificação.

VISTORIADO POR: Jalyson Alvares Mota - Soldado BM

VISTADO POR: Alexandre Henrique Fonsêca de Araújo Lima - Capitão BM

HOMOLOGADO POR: Jerbes de Oliveira Lucena - Tenente Coronel BM

Este Certificado deverá ter sua autenticidade comprovada no endereço eletrônico:

http://sistemasbcm.m.gov.br/serlen/portal/concertificado através do seguinte código: **125875dea63c7a7b42** ou pelo celular lendo o QRCODE abaixo:



Serviço de Atividades Técnicas, emitido em 29/11/2019.

UUPRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1º Relatório de vistoria técnica do empreendimento

– PRATAGY BEACH RESORT WYNDHAM –



MACEIÓ (AL)



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 LOCALIZAÇÃO	4
3 DADOS TÉCNICOS.....	5
3.1 INTERESSADO.....	5
3.2 PROPRIETÁRIO	5
3.3 OBETO DA VISTORIA TÉCNICA	5
3.4 DATA DA VISTORIA TÉCNICA.....	6
4 DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO.....	6
5 CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES FÍSICAS DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES DO COMPLEXO	7
5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA ATUALIZAÇÃO DOS ITENS DE FF&E DOS APARTAMENTOS.....	10
6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11
7 CONCLUSÃO	26
8 TERMO DE ENCERRAMENTO.....	27
9 ANEXOS	28
9.1 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL.....	29

1111111111 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1 INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo verificar as características e condições físicas das edificações e instalações do empreendimento denominado **"PRATAGY BEACH RESORT MACEIÓ - WYNDHAM"**, de tipologia complexo hoteleiro para turismo e lazer, bem como seus detalhes técnicos e a qualidade das obras construídas, para garantir segurança e transparência as partes envolvidas na operação de securitização da carteira de recebíveis das vendas de diárias efetivadas na modalidade "Time Sharing". O empreendimento está localizado na Rodovia AL 101 Norte, KM 10, bairro de Pescaria, município de Maceió, no estado de Alagoas, com área total construída de 70.447,00 m².

11PRTRDP3 - 04/07/2020 14:14:15 - 15/09/2020

11PRTRDP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

2 LOCALIZAÇÃO



Imagem 01: Pratagy Beach Resort Wyndham, macrolocalização via satélite.



Imagem 02: Pratagy Beach Resort Wyndham, microlocalização via satélite.



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

3 DADOS TÉCNICOS

3.1 INTERESSADO

FORTE SECURITIZADORA S/A. CNPJ: 12.979.898/0001-70

3.2 PROPRIETÁRIO

EMPRESA DE HOTEIS DO NORDESTE LTDA - APP CNPJ: 11.912.581/0001-54

3.3 OBETO DA VISTORIA TÉCNICA

Um complexo de tipologia Hoteleira para lazer e turismo, composto por 2 blocos de prédios, com térreo e pavimento superior tipo e 25 cabanas de apartamentos.

Fazem parte integrante da área de lazer, administrativa e serviços, do complexo os seguintes ambientes:

Restaurante, Kids Club, Piscina, Teatro, Centro de convenções, Academia, Bar, Sala de jogos, SPA, Quadras poliesportivas e está sendo construído um Parque Aquático chamado Pratgy Acqua Park, com previsão para término em julho 2020.

Área técnica com cozinha, refeitório para funcionários, lavanderia, salas administrativas, salas de manutenções, central de gás, geradores, depósitos e estacionamentos.

Ressalta-se que a vistoria foi realizada nos apartamentos de nº 235, 236, 237, 238, 239, 240, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 513 que fazem parte do Programa de Diárias Wyndham Club Brasil e nas áreas comuns (lazer, administrativa e serviços) do complexo.

1HPRTDPI - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

3.4 DATA DA VISTORIA TÉCNICA

Vistoria in loco realizada no município de Maceió – AL, no dia 28 de maio de 2020, por Engenheiro tecnicamente capacitado da empresa Harca Engenharia.

4 DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO

EMPREENDIMENTO	PRATAGY BEACH ALL INCLUSIVE RESORT MACEIÓ
ENDEREÇO	RODOVIA AL 101 NORTE, Nº 10201, LETRA C, BAIRRO PESCARIA, MACEIÓ/AL,
PROPRIETÁRIO (NOME E CNPJ)	EMPRESA DE HOTEIS DO NORDESTE LTDA - APP CNPJ: 11.912.581/0001-54
TIPOLOGIA	COMPLEXO HOTELEIRO PARA TURISMO E LAZER
DATA DA ENTREGA DAS OBRAS / INAUGURAÇÃO	APROXIMADAMENTE ANO 2005
DATA DO HABITE-SE	NÃO INFORMADO
IDADE REAL DA EDIFICAÇÃO(ANOS)	15
PÚBLICO PADRÃO	TURISTAS DE UMA FORMA GERAL
TAXA DE OCUPAÇÃO MÉDIA DO EMPREENDIMENTO	NÃO INFORMADO
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²)	70.447 m²
QTDE DE APTOS - TIPO 1 (HOTEL SUITE) - DECORADO	12
QTDE DE APTOS - TIPO 2 (HOTEL SUITE BEACH FRONT) - DECORADO	3
QTDE DE APTOS - TIPO 3 (HOTEL SUITE ND) - NÃO DECORADO	31
QTDE DE APTOS - TIPO 4 (HOTEL SUITE BEACH FRONT ND) - NÃO DECORADO	4
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 1 (M²)	31,8 m²
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 2 (M²)	38,6 m²
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 3 (M²)	31,8 m²
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 4 (M²)	38,6 m²
EMPRESA EXECUTORA DAS OBRAS	NÃO INFORMADO
ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) DE EXECUÇÃO DAS OBRAS	NÃO INFORMADO
HOUE REFORMA/EXPANSÃO DO PROJETO INICIAL? (Relatar o que foi realizado e a área construída)	NÃO INFORMADO
QTDE DE FUNCIONÁRIOS DO HOTEL	160
QTDE DE FUNCIONÁRIOS PARA MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E INFRAESTRUTURA (Relatar quantidade e cargos)	NÃO INFORMADO

11881003 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

5 CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES FÍSICAS DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES DO COMPLEXO

Ficou constatado, em visita técnica ao local, que Hotel se encontra em pleno funcionamento desde 2005 e que as obras do parque aquático, Pratagy Acqua Park anexo ao Hotel estão sendo finalizadas.

Nos apartamentos que fazem parte do clube de diárias "WYNDHAM CLUB BRASIL" e nas áreas comuns vistoriadas, não foram constatados graves vícios de construção, portanto consideramos que as edificações possuem estabilidade, solidez e condições de habitabilidade.

Entretanto, ficou constatado que dentre os apartamentos vistoriados que fazem parte do clube de diárias "WYNDHAM CLUB BRASIL", os apartamentos de nº 235, 239, 240, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 513 não possuem itens de FF&E (móveis, acessórios e equipamentos) atualizados, portanto apresentaram consideráveis diferenças de decoração, quando comparados aos apartamentos de nº 236, 237, 238, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312, já reformados e decorados recentemente.

Segue a relação dos principais itens das edificações, com a descrição das condições constatadas in loco.

1 Fundações:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as fundações das edificações foram bem executadas e, portanto, são consideradas aceitáveis.

2 Estrutura:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as estruturas das edificações foram bem executadas e, portanto, são consideradas aceitáveis.

3 Paredes e painéis:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as paredes e painéis de vedação das edificações foram bem executadas, apresentaram conforto térmico e acústico e, portanto, são consideradas aceitáveis.



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

4 Esquadrias:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as esquadrias de portas e janelas foram bem executadas, apresentaram satisfatório grau de estanqueidade e, portanto, são consideradas aceitáveis.

5 Impermeabilizações:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as impermeabilizações foram executadas, pois não constatamos problemas graves de umidade e infiltrações.

6 Revestimentos:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, os revestimentos de parede e piso foram bem executados.

7 Instalações hidro-sanitárias:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as instalações de água fria, quente e de esgoto foram bem executadas, pois apresentaram satisfatório funcionamento em teste rápido e, portanto, são consideradas aceitáveis.

8 Instalações elétricas:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as elétricas foram bem executadas, pois apresentaram satisfatório funcionamento em teste rápido e, portanto, são consideradas aceitáveis.

9 Instalações de incêndio:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, constatamos extintores de incêndio nas edificações, entretanto não foi apresentado o Certificado de Conformidade com o Corpo de Bombeiros, indispensável para a atividade de hotelaria.

IMPRTDPI - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

10 Louças e metais:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as louças e metais dos apartamentos vistoriados estão em bom estado de uso e conservação e, portanto, são consideradas aceitáveis.

11 Pinturas:

A pintura foi executada pois apresenta boa aparência, entretanto, há de realizar pinturas de manutenção periódica.

12 Limpeza:

De um modo geral, o empreendimento apresentou bom aspecto de limpeza e organização.

11/09/2020 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA ATUALIZAÇÃO DOS ITENS DE FF&E DOS APARTAMENTOS

PRATAGY BEACH RESORT - WYNDHAM		
APARTAMENTOS	SITUAÇÃO DO FF&E	VALOR ESTIMADO DA REFORMA
235	À DECORAR	R\$ 25.000,00
236	DECORADO	R\$ -
237	DECORADO	R\$ -
238	DECORADO	R\$ -
239	À DECORAR	R\$ 25.000,00
240	À DECORAR	R\$ 25.000,00
301	DECORADO	R\$ -
302	DECORADO	R\$ -
303	DECORADO	R\$ -
304	DECORADO	R\$ -
305	DECORADO	R\$ -
306	DECORADO	R\$ -
307	DECORADO	R\$ -
308	DECORADO	R\$ -
309	DECORADO	R\$ -
310	DECORADO	R\$ -
311	DECORADO	R\$ -
312	DECORADO	R\$ -
313	À DECORAR	R\$ 25.000,00
314	À DECORAR	R\$ 25.000,00
315	À DECORAR	R\$ 25.000,00
316	À DECORAR	R\$ 25.000,00
317	À DECORAR	R\$ 25.000,00
318	À DECORAR	R\$ 25.000,00
319	À DECORAR	R\$ 25.000,00
401	À DECORAR	R\$ 25.000,00
402	À DECORAR	R\$ 25.000,00
403	À DECORAR	R\$ 25.000,00
404	À DECORAR	R\$ 25.000,00
405	À DECORAR	R\$ 25.000,00
406	À DECORAR	R\$ 25.000,00
407	À DECORAR	R\$ 25.000,00
408	À DECORAR	R\$ 25.000,00
409	À DECORAR	R\$ 25.000,00
410	À DECORAR	R\$ 25.000,00
411	À DECORAR	R\$ 25.000,00
412	À DECORAR	R\$ 25.000,00
501	À DECORAR	R\$ 25.000,00
502	À DECORAR	R\$ 25.000,00
503	À DECORAR	R\$ 25.000,00
504	À DECORAR	R\$ 25.000,00
505	À DECORAR	R\$ 25.000,00
506	À DECORAR	R\$ 25.000,00
507	À DECORAR	R\$ 25.000,00
508	À DECORAR	R\$ 25.000,00
509	À DECORAR	R\$ 25.000,00
510	À DECORAR	R\$ 25.000,00
511	À DECORAR	R\$ 25.000,00
512	À DECORAR	R\$ 25.000,00
513	À DECORAR	R\$ 25.000,00
VALOR TOTAL ESTIMADO		R\$ 875.000,00

118878DP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: RECEPÇÃO DO HOTEL



FOTO 02: RECEPÇÃO DO HOTEL



FOTO 03: MAPA DE SITUAÇÃO DO HOTEL

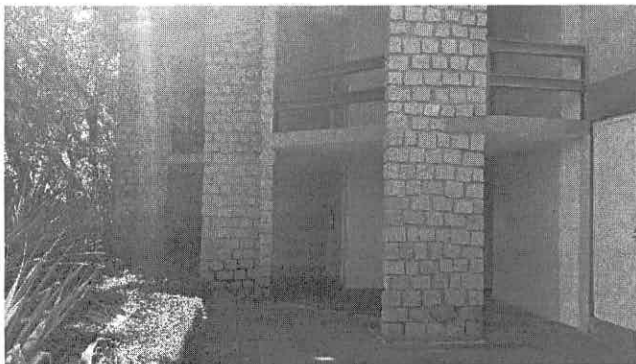


FOTO 04: BLOCO DOS APTO INICIAL 4 E 5



FOTO 05: APTO 401



FOTO 06: APTO 401

IMPRESSO - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 07: APTO 402

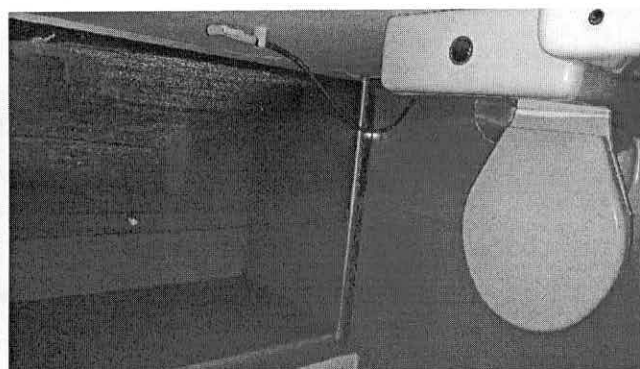


FOTO 08: APTO 402



FOTO 09: APTO 403



FOTO 10: APTO 403



FOTO 11: APTO 403



FOTO 12: MODELO CABANAS

118PRTDPT - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 13: APTO 513



FOTO 14: APTO 513



FOTO 15: CAMINHO PARA CABANAS

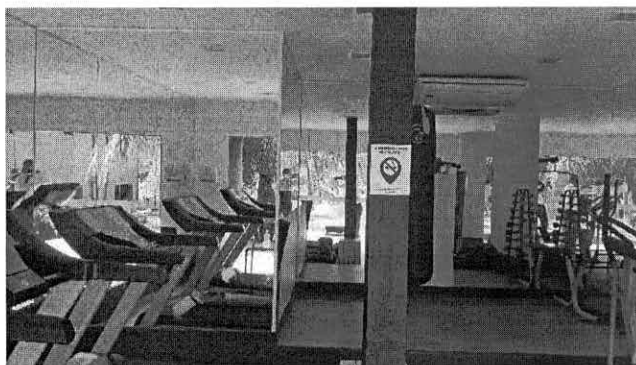


FOTO 16: ACADEMIA



FOTO 17: TEATRO ABERTO



FOTO 18: TOTEM INFORMATIVO

11PRTPD3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 19: CABANAS INICIAL 3

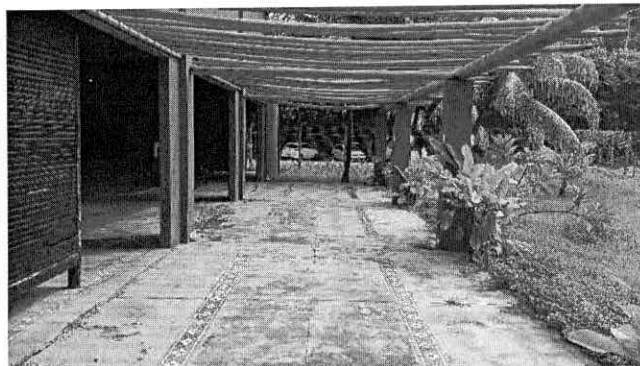


FOTO 20: ÁREA COMUM



FOTO 21: CABANA MODELO



FOTO 22: CABANA SUPERIOR



FOTO 23: PARQUE AQUÁTICO EM CONSTRUÇÃO



FOTO 24: PARQUE AQUÁTICO EM CONSTRUÇÃO

11PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 25: PARQUE AQUÁTICO EM CONSTRUÇÃO



FOTO 26: PARQUE AQUÁTICO EM CONSTRUÇÃO



FOTO 27: BLOCO ADMINISTRAÇÃO



FOTO 28: APTO 307



FOTO 29: APTO 307



FOTO 30: APTO 307

11PRTPD3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 31: APTO 304



FOTO 32: APTO 304



FOTO 33: APTO 305



FOTO 34: APTO 304



FOTO 35: APTO 239



FOTO 36: APTO 239

118PTDP3 - Protocolo nr. 1703063 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 37: APTO 307



FOTO 38: TOTEM INFORMATIVO



FOTO 39: APTO 239



FOTO 40: PARQUINHO



FOTO 41: PISCINAS



FOTO 42: ÁREA DE MANGUE INTERNO

11PRTPDPI - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

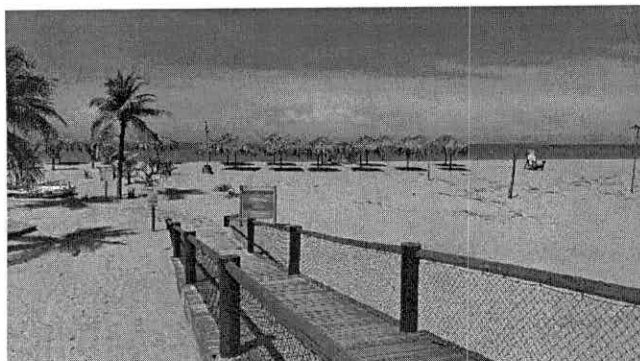


FOTO 43: PRAIA PARTICULAR



FOTO 44: RESTAURANTE

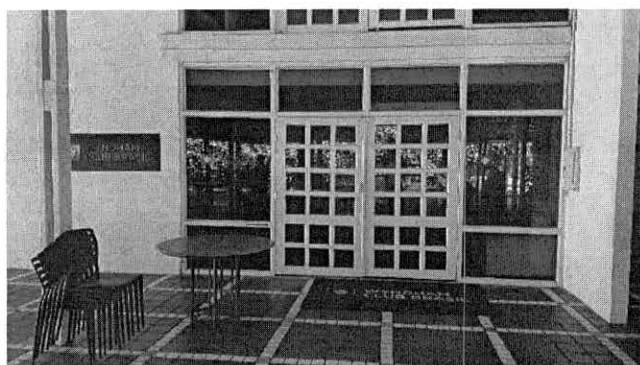


FOTO 45: SALA DE VENDAS WYNDHAN CLUB BRASIL



FOTO 46: SALA DE JOGOS

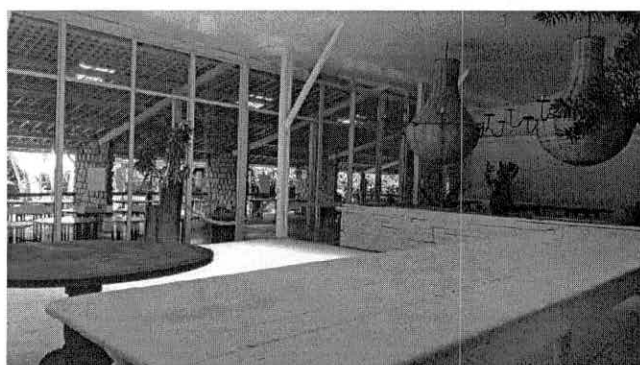


FOTO 47: SALÃO DO RESTAURANTE



FOTO 48: LAGO INTERNO

11/01/2023 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

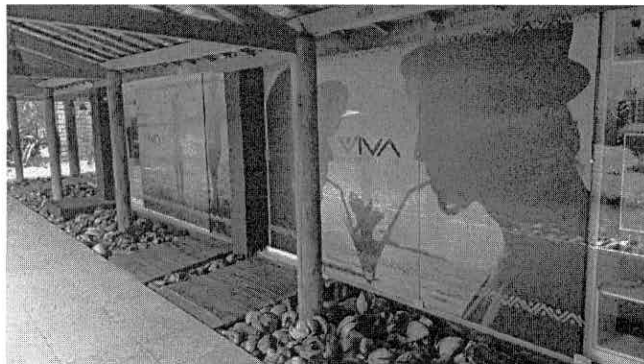


FOTO 49: LOJAS INTERNAS



FOTO 50: ÁREA DOS CAMPOS E QUADRAS



FOTO 51: QUADRAS POLIESPORTIVA



FOTO 52: ÁREAS DE VIVÊNCIA

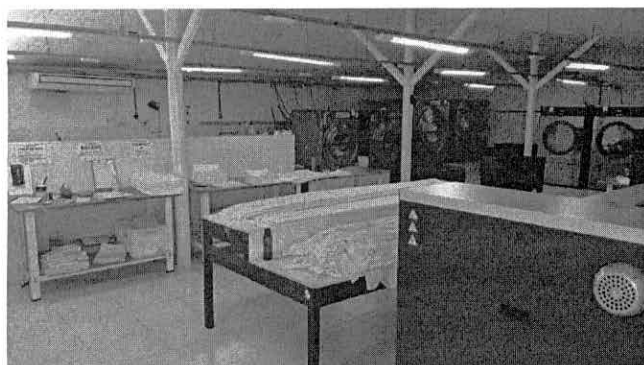


FOTO 53: LAVANDERIA DO HOTEL

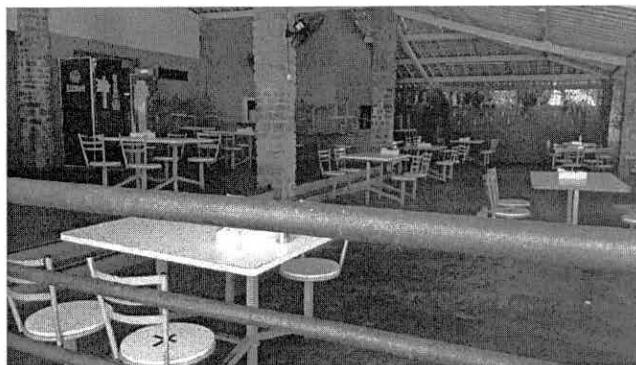


FOTO 54: REFEITÓRIO PARA FUNCIONÁRIOS

11PRTDFJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 55: ESTACIONAMENTO

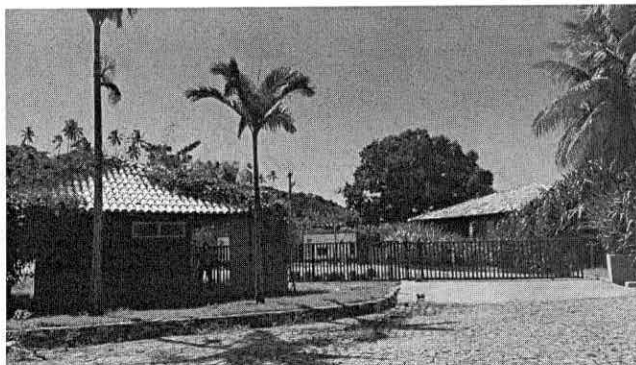


FOTO 56: PORTARIA



FOTO 57: ENTRADA PELA RODOVIA



FOTO 58: GERADORES NA ENTRADA



FOTO 59: APTO 411



FOTO 60: APTO 402

111PRTDPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

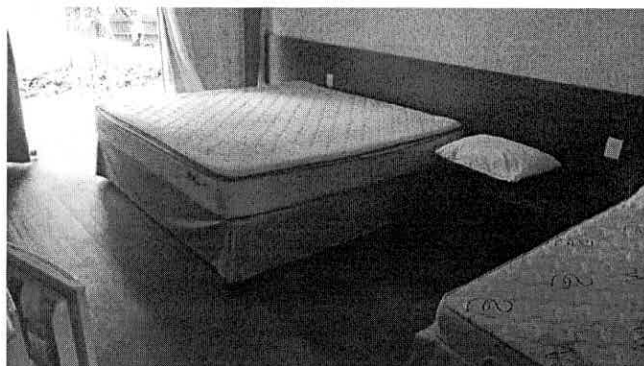


FOTO 61: APTO 411

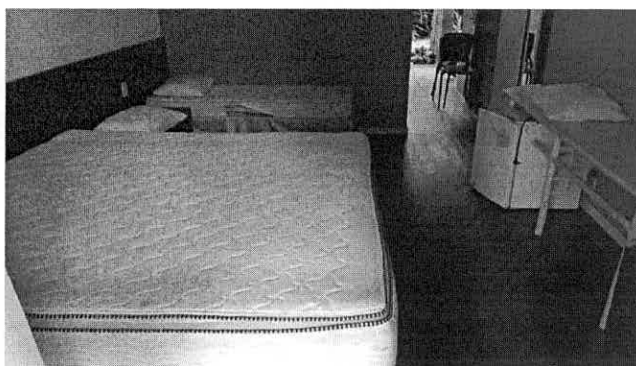


FOTO 62: APTO 411

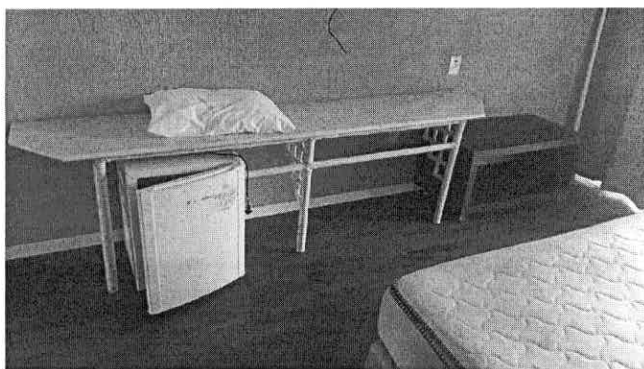


FOTO 63: APTO 411

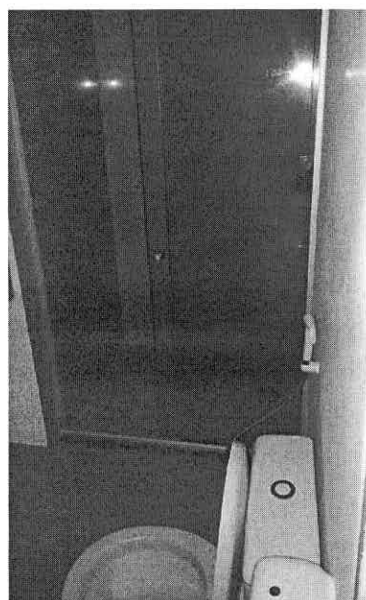


FOTO 64: APTO 411



FOTO 65: APTO 509



FOTO 66: APTO 509

IMPRTDPI - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 67: APTO 509

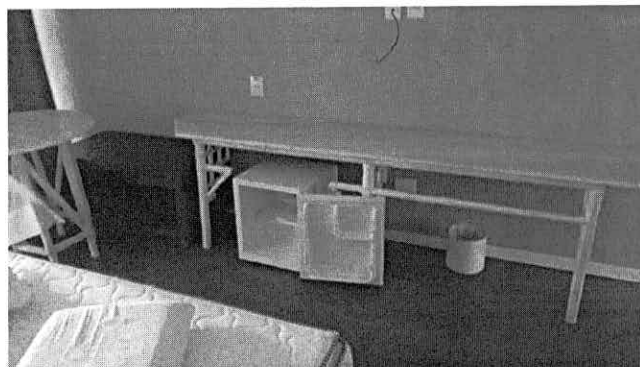


FOTO 68: APTO 509



FOTO 69: APTO 504



FOTO 70: APTO 504



FOTO 71: APTO 301



FOTO 72: APTO 301

1188181DP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

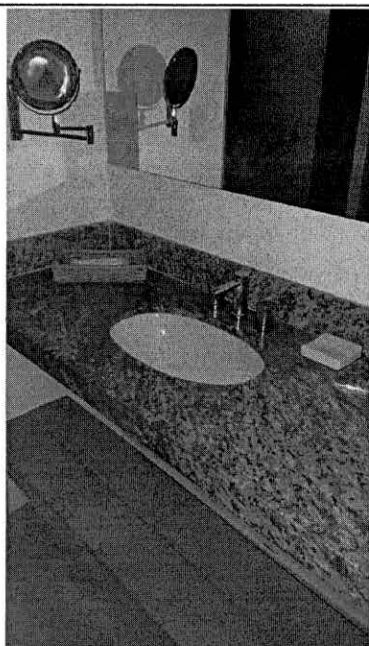


FOTO 73: APTO 301



FOTO 74: APTO 308



FOTO 75: APTO 308



FOTO 76: APTO 314



FOTO 77: APTO 314

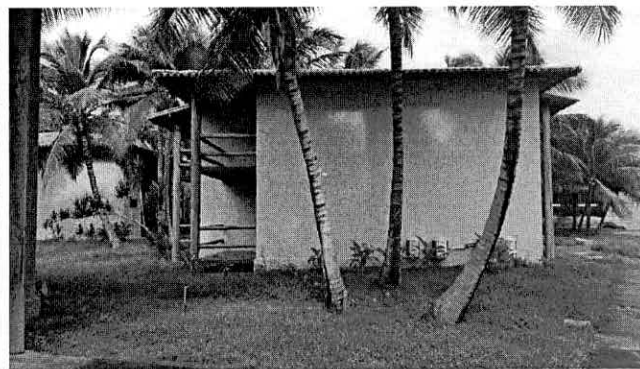


FOTO 78: BLOCO APTO 319

11PRTPPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 79: APTO 319



FOTO 80: APTO 238



FOTO 81: APTO 238



FOTO 82: APTO 238

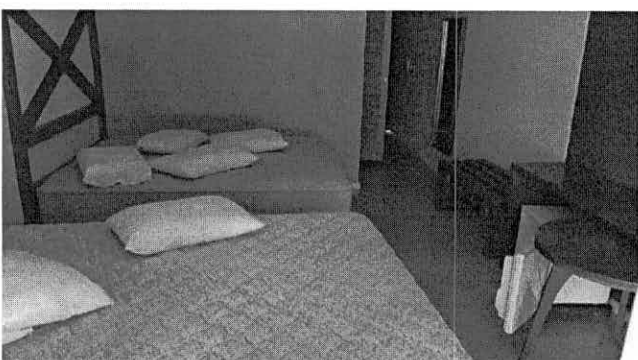


FOTO 83: APTO 235

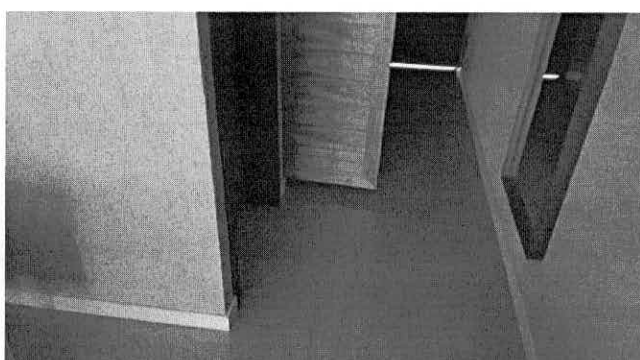


FOTO 84: APTO 235

110681003 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



FOTO 85: APT 235



FOTO 86: APT 235



FOTO 87: VISTA AÉREA



FOTO 88: VISTA AÉREA – PQ AQUÁTICO EM CONSTRUÇÃO



FOTO 89: VISTA AÉREA – PRAIA PARTICULAR



FOTO 90: VISTA AÉREA

1118787DFJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

7 CONCLUSÃO

O empreendimento **Pratagy Beach Resort**, de tipologia complexo hoteleiro para eventos, turismo e lazer, foi inaugurado em meados do ano de 2005 e encontra-se com as obras de engenharia concluídas.

Aparentemente, as obras das edificações e instalações executadas, apresentaram bom padrão de qualidade e portanto são consideradas aceitáveis.

Ressalta-se, porém, que esta vistoria se limita aos apartamentos de nº 235, 236, 237, 238, 239, 240, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 513, que fazem parte do Programa de Diárias Wyndham Club Brasil e as áreas comuns (lazer, administrativa e serviços) do complexo.

Os apartamentos de nº 236, 237, 238, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312 passaram por reformas recentemente, portanto apresentaram acabamentos reformados e itens de FF&E (móveis, acessórios e equipamentos) atualizados.

Os apartamentos de nº 235, 239, 240, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 513 possuem o padrão de acabamento similar aos reformados, entretanto não tiveram os itens de FF&E (móveis, acessórios e equipamentos) atualizados.

Para evitar que os usuários das diárias se sintam prejudicados em se hospedar em quartos de aparências diferentes, e possivelmente causem inadimplência na carteira de recebíveis, sugerimos a atualização dos apartamentos de nº 235, 239, 240, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 513. O orçamento para esta finalidade foi estimado e apresentado no item "5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA ATUALIZAÇÃO DOS ITENS DE FF&E DOS APARTAMENTOS", deste relatório.

Não foram apresentados os projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos, elétricos e nem mesmo nenhum laudo de controle tecnológico dos materiais utilizados na obra. Portanto este laudo foi elaborado baseado na vistoria visual realizada no local do empreendimento.

Não foram apresentadas as ART's (anotação de responsabilidade técnica) de projeto e nem de execução das obras do complexo.

Não foi apresentado o Alvará de Aprovação do projeto, o Alvará de Habite-se e nem mesmo o Certificado do Corpo de Bombeiros. A Licença de Operação Ambiental, emitida pela Prefeitura Municipal de Maceió foi apresentada e anexada no item "9 ANEXOS", deste relatório.



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

8 TERMO DE ENCERRAMENTO

Neste dia, foi encerrado o presente relatório referente a 1ª vistoria técnica do empreendimento "PRATAGY BEACH RESORT MACEIÓ - WYNDHAM" localizado em Maceió – AL, totalizando **30 (trinta)** páginas referentes as edificações e instalações executados até o dia 28/05/2020, nele ficando registrada todas as atividades, ocorrências, enfim, tudo que foi verificado in loco durante a vistoria.

Sem mais, nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas e/ou esclarecimentos.

Por assim estarmos de acordo, atestamos este Termo de Encerramento.

REALIZADO POR: HARCA ENGENHARIA

HUGO DE CASTRO PALHARES
ENG. CIVIL – CREA 17.007/D-GO

CUSTÓDIO MORAES SANTOS
ENG. CIVIL – CREA 15.334/D-GO

BÁRARA PEREIRA GARCIA ROCHA
ENG. CIVIL – CREA 1016293500/D-GO

11PRTPPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9 ANEXOS

9.1 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL: Vide anexo.

111PRTPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9.1 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL



**PREFEITURA DE
MACEIÓ**
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL
E MEIO AMBIENTE

Avenida Governador Afrânio Lages, nº 297,
Farol, CEP 57050-015,
Fones: (82) 3312-5200 / 5203 / 5204

AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL DE OPERAÇÃO Nº 028/2020

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente – SEDET, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Municipal nº 6.593, de 30 de dezembro de 2016, com base na Lei Complementar nº 140/2011, que fixa normas para cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora; Resolução CEPAM nº 140/2015, de 21 de julho de 2015, que trata da aprovação das tipologias classificadas como de impacto local, sujeitas ao Licenciamento Ambiental pelo Município de Maceió/AL, e a Lei Municipal nº 4.548, de 21 de novembro de 1996, que instituiu o Código Municipal de Meio Ambiente de Maceió, e o que mais consta do Processo Administrativo nº 03100.071813/2019 (Parecer Técnico nº 632/2019), CONCEDE a presente Autorização Ambiental à:

NOME/RAZÃO SOCIAL: EMPRESA DE HOTÉIS DO NORDESTE LTDA. - EPP
CNPJ/MF: 11.912.581/0001-54
ATIVIDADE PRINCIPAL: ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS
ENDEREÇO DA SEDE: RODOVIA AL 101 NORTE, Nº. 10.202 – LETRA C – BAIRRO: PISCARIA – MACEIÓ/AL
NOME DO EMPREENDIMENTO LICENCIADO: PRATAGY BEACH RESORT
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: RODOVIA GUNTHER FRANS OLIVEIRA, Nº. 10.201 – SALA W10 – BAIRRO: PISCARIA – MACEIÓ/AL
RESTRICÇÕES/CONDICIONANTES:
1. <u>Do monitoramento:</u>
i. Apresentar à SEDET, em frequência trimestral, relatório de análise da eficiência da ETE, com os laudos das análises físico-químicas e bacteriológicas de seus efluentes, contemplando, no mínimo, os seguintes parâmetros:
a. Coliformes Termotolerantes (entrada e saída);
b. DBO (entrada e saída);
c. DQO (entrada e saída);
d. OD;
e. pH;
f. Sólidos em suspensão;
g. Sólidos sedimentáveis;
h. Cloro residual livre;
i. Vazão.
ii. Apresentar à SEDET, em frequência semestral, relatório contendo informações sobre a geração, acondicionamento, coleta, transporte, tratamento (se houver) e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos gerados no empreendimento;
2. <u>Outras solicitações:</u>
i. Esta Autorização não desobriga a parte interessada em atender aos procedimentos de análise e aprovação/anuência dos demais órgãos reguladores;
(Segue no verso)

11PRTPD3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



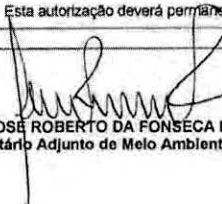
**PREFEITURA DE
MACEIÓ**
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL
E MEIO AMBIENTE

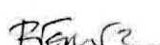
Avenida Governador Afrânio Lages, nº 297,
Farol, CEP 57050-015.
Fones: (82) 3312-5200 / 5203 / 5204

AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL DE OPERAÇÃO Nº 028/2020

- ii. Quaisquer modificações a serem realizadas na atividade devem ser previamente apresentadas à SEDET para análise e pronunciamento;
- iii. As atividades devem ser desenvolvidas conforme preceitua o Código Municipal de Meio Ambiente e as demais legislações vigentes;
- iv. O interessado deverá solicitar a renovação desta Autorização com o prazo de até 120 dias do vencimento da mesma;
- v. É proibido qualquer lançamento que não seja proveniente de águas pluviais na galeria de drenagem;
- vi. Mediante decisão motivada a SEDET poderá alterar as condicionantes, recomendações, medidas de controle e adequação, bem como suspender ou cancelar esta Autorização caso ocorra:
 - a. Violação, inadequação ou não atendimento de quaisquer condicionantes ou normas legais;
 - b. Omissão, apresentação de informações falsas ou imprecisas e
 - c. Superveniência de graves riscos ambientais.
- vii. Esta autorização deverá permanecer em local visível para eventuais fiscalizações.

PRAZO DE VALIDADE: 31/01/2020 a 31/01/2022.
Maceió/AL, 31 de janeiro de 2020.


JOSE ROBERTO DA FONSECA E SILVA
Secretário Adjunto de Meio Ambiente – SEDET


ROSA MARIA BARROS TENÓRIO
Secretária - SEDET

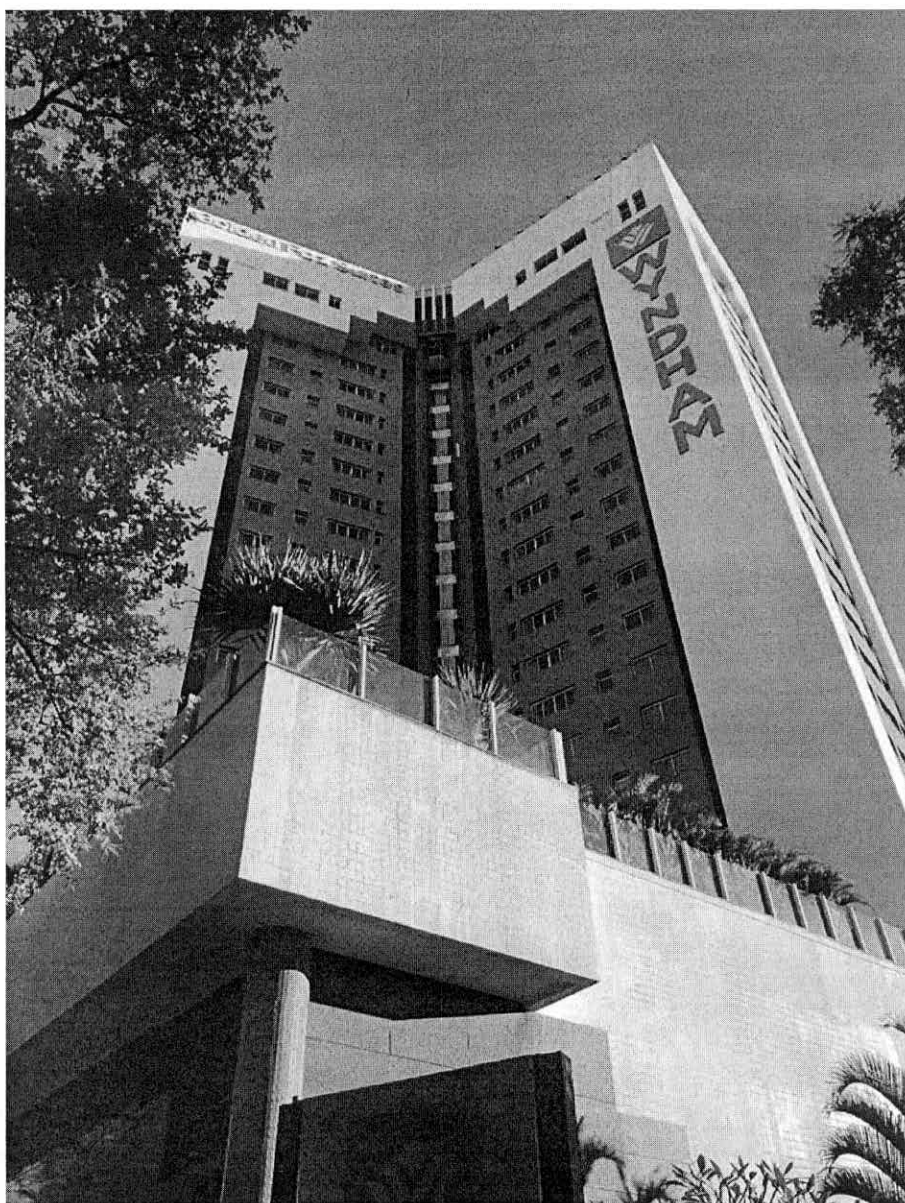
11UPRDP1 - Protocolo nr. 1703063 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos de art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1º Relatório de vistoria técnica do empreendimento

– WYNDHAN - GOLDEN FOZ SUÍTES –



FOZ DO IGUAÇU (PR)



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 LOCALIZAÇÃO	4
3 DADOS TÉCNICOS.....	5
3.1 INTERESSADO.....	5
3.2 PROPRIETÁRIO	5
3.3 OBETO DA VISTORIA TÉCNICA	5
3.4 DATA DA VISTORIA TÉCNICA.....	6
4 DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO.....	6
5 CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES FÍSICAS DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES DO COMPLEXO	7
5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA REFORMA DOS APARTAMENTOS	10
6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11
7 CONCLUSÃO	33
8 TERMO DE ENCERRAMENTO.....	35
9 ANEXOS	36
9.1 ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO:.....	37
9.2 HABITE-SE Nº 0005/2011:	38

1118PTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1 INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo verificar as características e condições físicas das edificações e instalações do empreendimento denominado **"HOTEL WYNDHAM - GOLDEN FOZ SUÍTES"**, de tipologia complexo hoteleiro para turismo e lazer, bem como seus detalhes técnicos e a qualidade das obras construídas, para garantir segurança e transparência as partes envolvidas na operação de securitização da carteira de recebíveis das vendas de diárias efetivadas na modalidade "Time Sharing". O empreendimento está localizado na Rua Rui Barbosa, nº 394, Centro, município de Foz do Iguaçu, no estado do Paraná, com área total construída de 23.468,29 m².

11/03/2020 - 09:05:00 - 11/03/2020 - 12:00:00

11/03/2020 - 15:09:20 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

2 LOCALIZAÇÃO



Imagem 01: Wyndham Golden Foz Suites, macrolocalização via satélite.

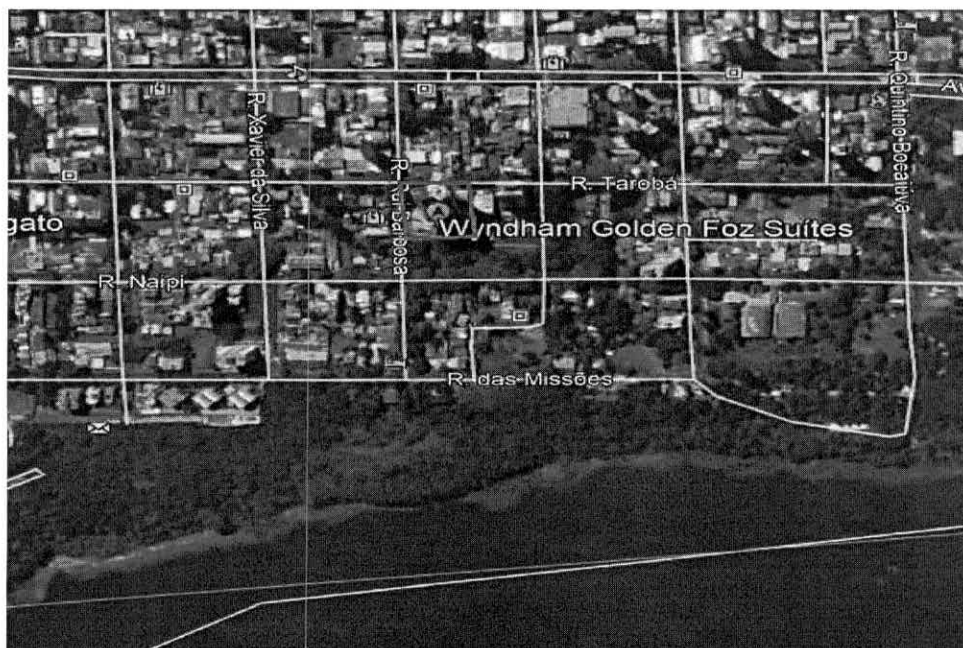


Imagem 02: Wyndham Golden Foz Suites, microlocalização via satélite.



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

3 DADOS TÉCNICOS

3.1 INTERESSADO

FORTE SECURITIZADORA S/A. CNPJ: 12.979.898/0001-70

3.2 PROPRIETÁRIO

GOLDEN PHOENIX ADMINISTRAÇÃO SPE LTDA - ME. CNPJ: 10.580.013/0001-30.

3.3 OBETO DA VISTORIA TÉCNICA

Um complexo de tipologia hoteleiro, para turismo e lazer, composto por um edifício com dois pavimentos de subsolo, térreo, andar intermediário business, mezanino lazer e dezenove pavimentos tipos de apartamentos.

Fazem parte integrante da área de lazer, administrativa e serviços do complexo, os seguintes ambientes:

Recepção, restaurante, Lobby Bar & Lounge, Locanda's Snack bar, cafeteria, Solarium com piscina ao ar livre, piscina infantil ao ar livre, sala fitness, sauna, Kids Club, Espaço Fitness, sala de jogos, Health Center e Business Center com salas de reuniões.

Área técnica com cozinha, refeitório para funcionários, vestiários, sala administrativa, sala de manutenções, central de gás, central de aquecedores, depósitos, almoxarifado e estacionamentos.

Ressalta-se que a vistoria foi realizada apenas nos apartamentos de nº 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e 1210, que fazem parte do Programa de Diárias Wyndham Club Brasil e nas áreas comuns (lazer, administrativa e serviços) do complexo.

11/08/2020 - 14:00:00 - 15/09/2020 - 17:03:083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

3.4 DATA DA VISTORIA TÉCNICA

Vistoria in loco realizada no município de Foz do Iguaçu – PR, no dia 28 de maio de 2020, por Engenheiro tecnicamente capacitado da empresa Harca Engenharia.

4 DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO

EMPREENDIMENTO		WYNDHAM - GOLDEN FOZ SUITES
ENDEREÇO		RUA RUI BARBOSA, 394, CENTRO, FOZ DO IGUAÇU - PR
PROPRIETÁRIO (NOME E CNPJ)		GOLDEN PHOENIX ADMINISTRAÇÃO SPE LTDA - ME CNPJ: 10.580.013/0001-30
TIPOLOGIA		COMPLEXO HOTELEIRO PARA TURISMO E LAZER
DATA DA ENTREGA DAS OBRAS DO EFICÍCIO COMERCIAL		1991
DATA DO HABITE-SE QUANDO REFORMADO E TRANSFORMADO PARA HOTEL		2011
IDADE REAL DA EDIFICAÇÃO(ANOS)		29
PÚBLICO PADRÃO		TURISMO E LAZER
TAXA DE OCUPAÇÃO MÉDIA DO EMPREENDIMENTO		NÃO INFORMADO
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²)		23.468,29 m²
QTDE DE APTOS - TIPO 1 - HOTEL SUÍTE DECORADO		10
QTDE DE APTOS - TIPO 2 - HOTEL SUÍTE NÃO DECORADO		10
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 1 (M²)		42
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 2 (M²)		42
EMPRESA EXECUTORA DAS OBRAS		NÃO INFORMADO
ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) DE EXECUÇÃO DAS OBRAS		NÃO INFORMADO
QTDE DE FUNCIONÁRIOS DO HOTEL		40
QTDE DE FUNCIONÁRIOS PARA MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E INFRAESTRUTURA (Relatar quantidade e cargos)		NÃO INFORMADO

11891DPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

5 CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES FÍSICAS DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES DO COMPLEXO

Ficou constatado, em vistoria ao local, que o Hotel se encontra em pleno funcionamento desde 2011 e que todas as atividades de obras foram concluídas.

Nos apartamentos que fazem parte do clube de diárias "WYNDHAM CLUB BRASIL" e nas áreas comuns vistoriadas, não foram constatados graves vícios de construção, portanto considera-se que as edificações possuem estabilidade, solidez e condições de habitabilidade.

Entretanto, ficou constatado que dentre os apartamentos vistoriados, que fazem parte do clube de diárias "WYNDHAM CLUB BRASIL", os apartamentos de nº 1201,1202,1203,1204,1205,1206,1207,1208,1209,1210 não foram reformados, portanto apresentaram consideráveis diferenças de conservação e acabamento, quando comparados aos apartamentos de nº 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, já reformados e decorados recentemente.

Mesmo nos apartamentos do 12º pavimento, reformados recentemente, constatou-se a necessidade de pequenas manutenções preventivas e corretivas de acabamentos, instalações hidro-sanitárias, instalações elétricas e pinturas.

Constatou-se também que o restaurante do hotel está sendo reformado, portanto este espaço está interditado atualmente.

Segue a relação dos principais itens das edificações, com a descrição das condições constatadas in loco.

1 Fundações:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as fundações das edificações foram bem executadas e, portanto, são consideradas aceitáveis.

2 Estrutura:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as estruturas das edificações foram bem executadas e, portanto, são consideradas aceitáveis.



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

3 Paredes e painéis:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as paredes e painéis de vedação das edificações foram bem executadas, apresentaram conforto térmico e acústico e, portanto, são consideradas aceitáveis.

4 Esquadrias:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as esquadrias de portas e janelas foram bem executadas, apresentaram satisfatório grau de estanqueidade e, portanto, são consideradas aceitáveis.

5 Impermeabilizações:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as impermeabilizações foram executadas, pois não constatamos problemas graves de umidades e infiltrações. Ressalta-se, porém, que ficaram constatadas pequenas manchas de mofo no forro de gesso de alguns banheiros, o que pode apontar uma falha de impermeabilização no piso das áreas molhadas dos pavimentos superiores aos danificados e/ou vazamentos nas instalações hidro-sanitárias dos banheiros superiores.

6 Revestimentos:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, os revestimentos de parede e piso foram bem executados. Constatou-se que para o revestimento de piso nos corredores, foi utilizado o carpete, já no interior dos apartamentos, o piso cerâmico e porcelanato. Ressalta-se porém, que nos apartamentos de nº 1201 até 1210, não reformados, os revestimentos dos banheiros estão desgastados e necessitam de serem substituídos.

7 Instalações hidro-sanitárias:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as instalações de água fria, quente e de esgoto foram bem executadas, pois apresentaram satisfatório funcionamento em teste rápido e, portanto, são consideradas aceitáveis.

1HPRTDP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

8 Instalações elétricas:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as instalações elétricas foram bem executadas, pois apresentaram satisfatório funcionamento em teste rápido e, portanto, são consideradas aceitáveis.

9 Instalações de incêndio:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, constatamos detectores de fumaça e extintores de incêndio, entretanto não foi apresentado o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros, documento indispensável para a atividade de hotelaria.

10 Louças e metais:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as louças e metais dos apartamentos vistoriados estão em bom estado de uso e conservação e, portanto, são considerados aceitáveis. Ressalta-se, porém, que nos apartamentos de nº 1201 até 1210, não reformados, as louças e metais estão desgastadas e necessitam de serem substituídas.

11 Pinturas:

A pintura foi executada pois apresenta boa aparência, entretanto, há de realizar pinturas de manutenção periódica.

12 Limpeza:

As áreas comuns e os apartamentos de número 1101 até 1110, apresentaram satisfatório grau de limpeza e organização, os apartamentos de número 1201 até 1210 estão precisando de reparos, manutenções e limpeza.

10PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA REFORMA DOS APARTAMENTOS

WYNDHAM - GOLDEN FOZ SUITES			
APARTAMENTOS	SITUAÇÃO DO ACABAMENTO	SITUAÇÃO DO FF&E	VALOR ESTIMADO DA REFORMA
1101	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1102	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1103	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1104	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1105	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1106	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1107	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1108	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1109	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1110	REFORMADO	DECORADO	R\$ -
1201	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1202	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1203	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1204	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1205	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1206	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1207	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1208	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1209	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
1210	À REFORMAR	À DECORAR	R\$ 50.000,00
VALOR TOTAL ESTIMADO			R\$ 500.000,00

11/08/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

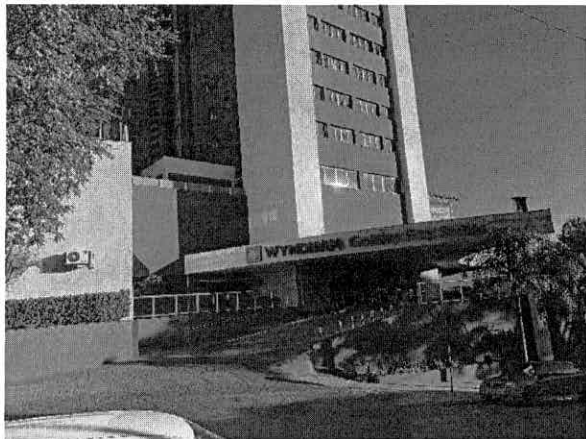


FOTO 01: FACHADA FRONTAL

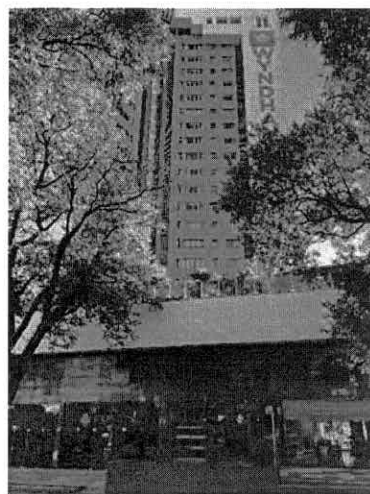


FOTO 02: FACHADA LATERAL

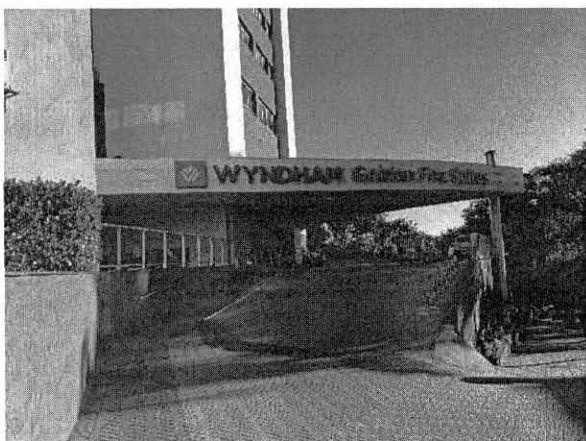


FOTO 03: PORTE COCHERE

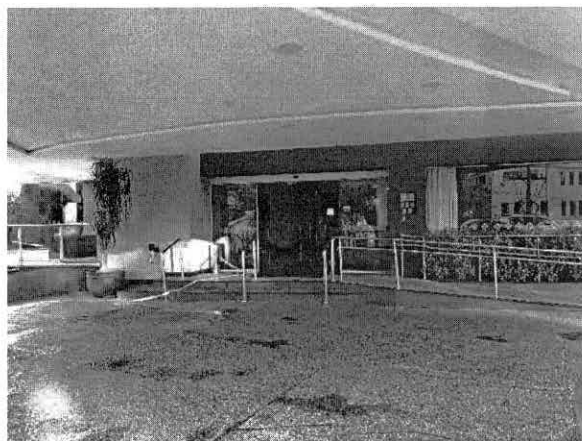


FOTO 04: ENTRADA DO HOTEL

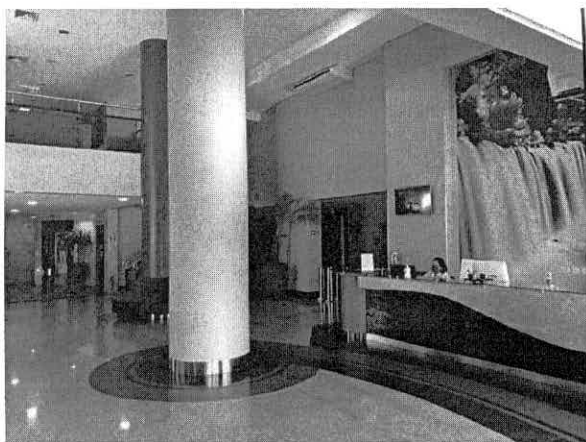


FOTO 05: LOBBY / RECEPÇÃO



FOTO 06: LOBBY

11PRTRPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

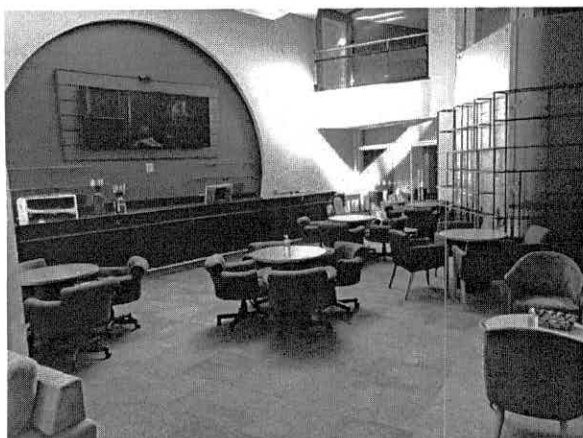


FOTO 07: LOBBY BAR&LOUNGE



FOTO 08: LOBBY BAR&LOUNGE

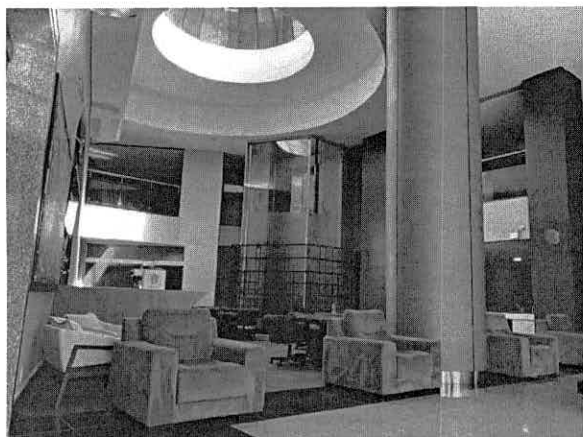


FOTO 09: LOBBY BAR&LOUNGE



FOTO 10: 11º PAVIMENTO - HALL

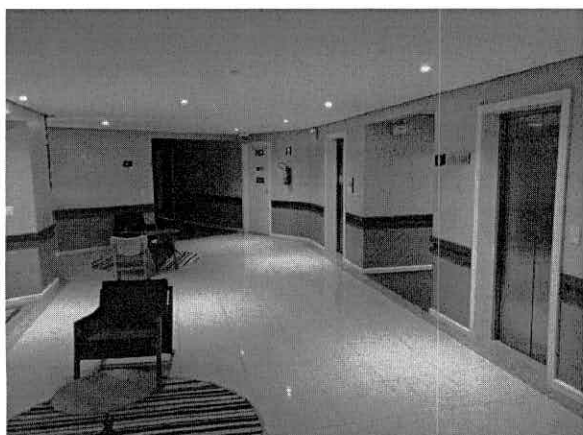


FOTO 11: 11º PAVIMENTO - HALL

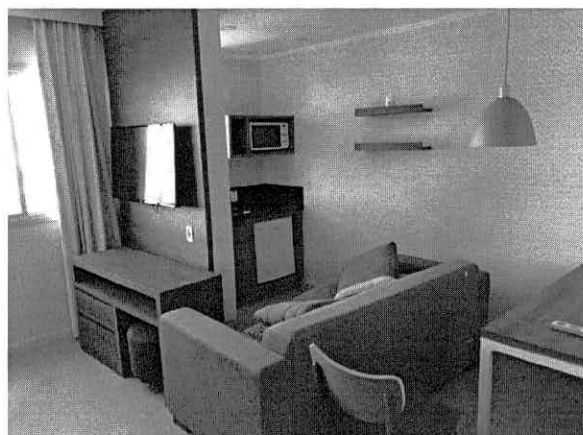


FOTO 12: APTO Nº 1101

110PXTDP3 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 13: APTO Nº 1101



FOTO 14: APTO Nº 1101 – INFILTRAÇÃO NO FORRO DO WC

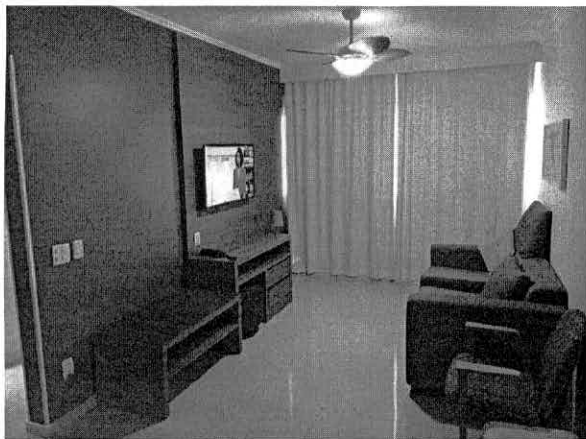


FOTO 15: APTO Nº 1106

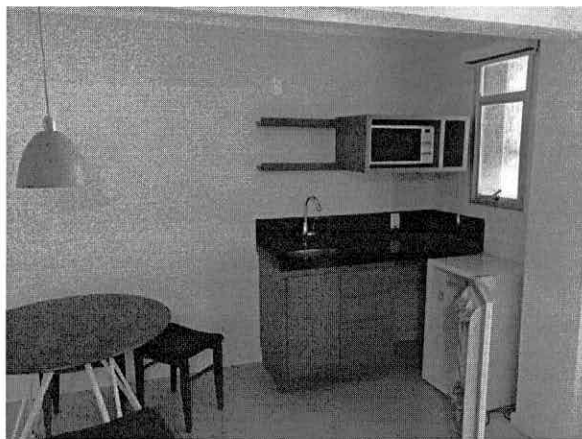


FOTO 16: APTO Nº 1106



FOTO 17: APTO Nº 1106



FOTO 18: APTO Nº 1106 – REPARO A SER REALIZADO

IMPRESSO - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

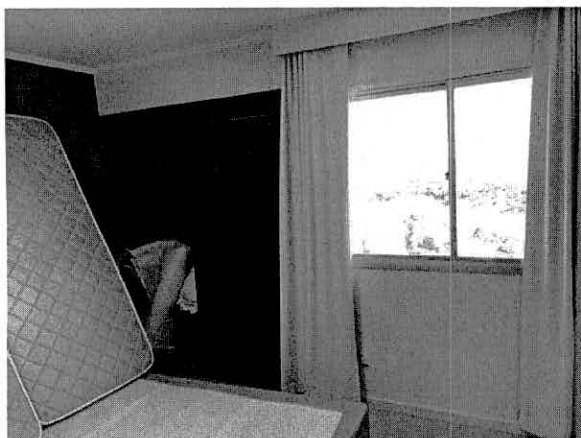


FOTO 19: APTO Nº 1106



FOTO 20: APTO Nº 1106



FOTO 21: APTO Nº 1105



FOTO 22: APTO Nº 1105

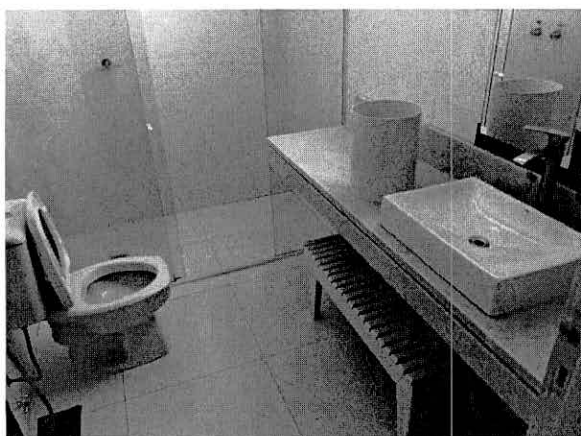


FOTO 23: APTO Nº 1105



FOTO 24: APTO Nº 1105

110PRDF3 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

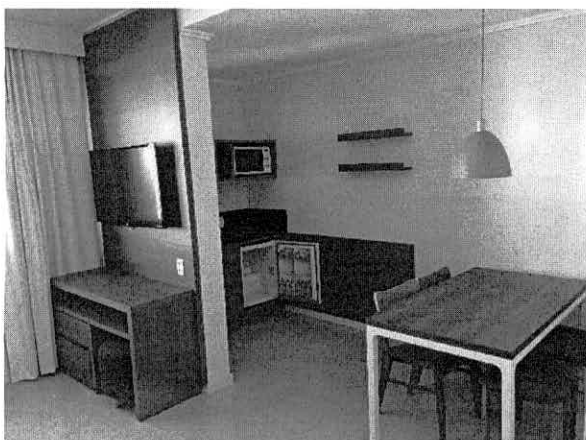


FOTO 25: APTO Nº 1107

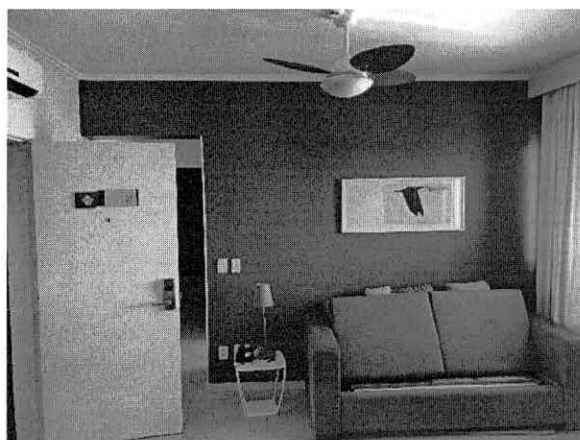


FOTO 26: APTO Nº 1107

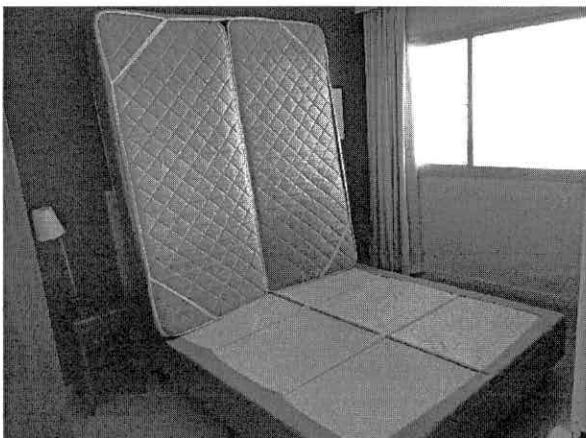


FOTO 27: APT Nº 1107 - REPARO A SER REALIZADO



FOTO 28: 11º PAVIMENTO - HALL

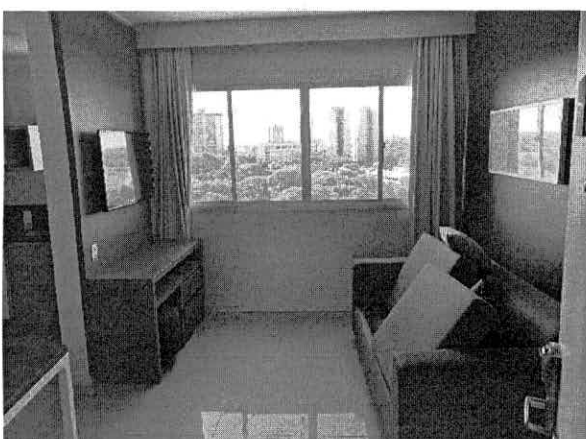


FOTO 29: APTO Nº 1110

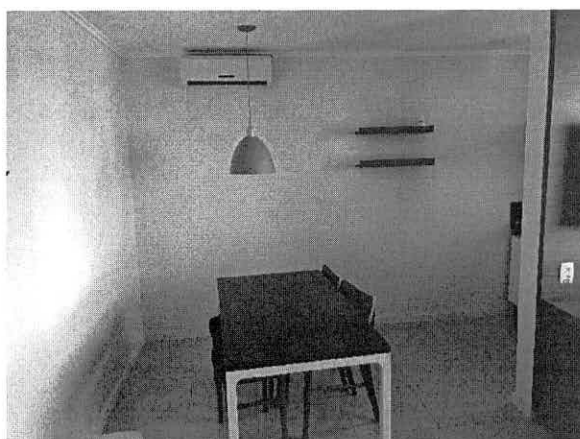


FOTO 30: APTO Nº 1110

11PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 31: APTO Nº 1110



FOTO 32: APTO Nº 1110

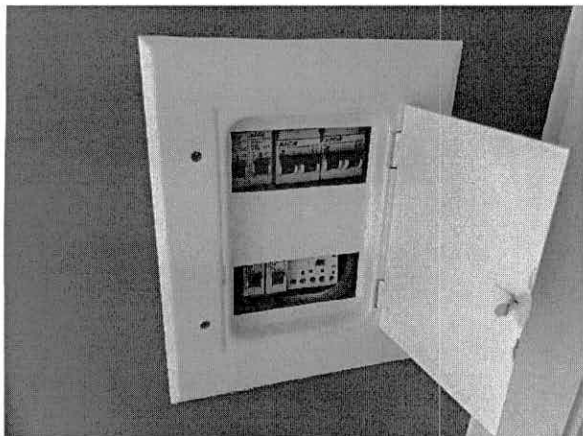


FOTO 33: APTO Nº 1110



FOTO 34: APTO Nº 1110

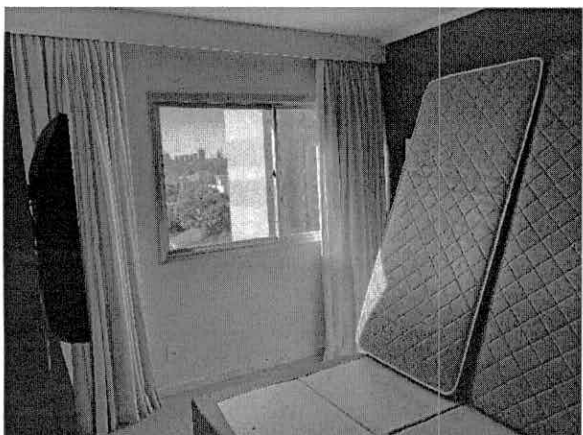


FOTO 35: APTO Nº 1110



FOTO 36: APTO Nº 1110

11PKTDP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 37: APTO Nº 1108

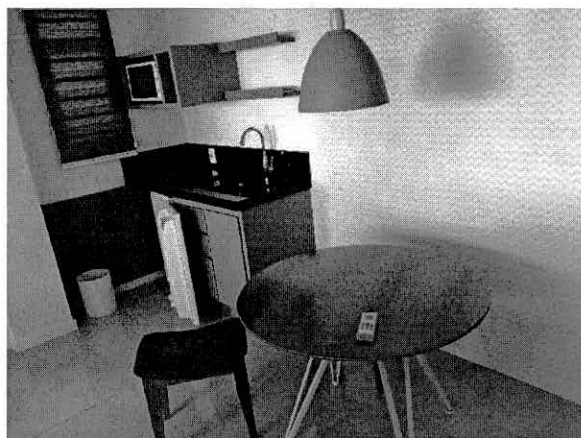


FOTO 38: APTO Nº 1108



FOTO 39: APTO Nº 1108

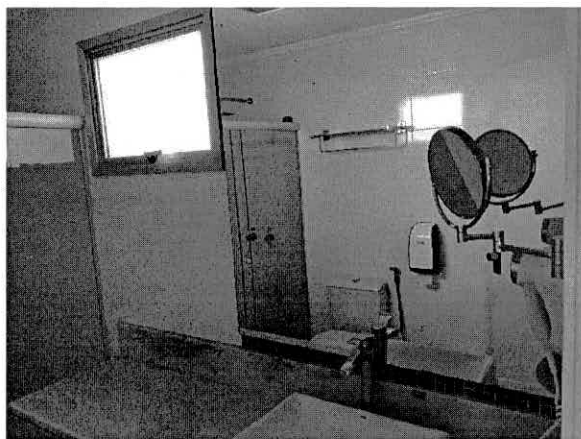


FOTO 40: APTO Nº 1108

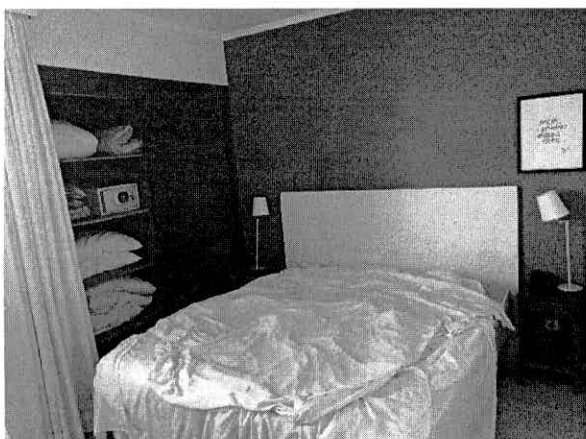


FOTO 41: APTO Nº 1108

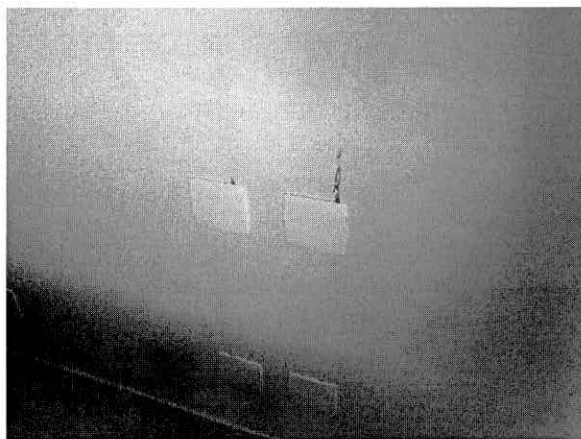


FOTO 42: APTO Nº 1108 - REPARO A SER REALIZADO

11PRTDP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 43: APTO Nº 1109



FOTO 44: APTO Nº 1109



FOTO 45: APTO Nº 1109

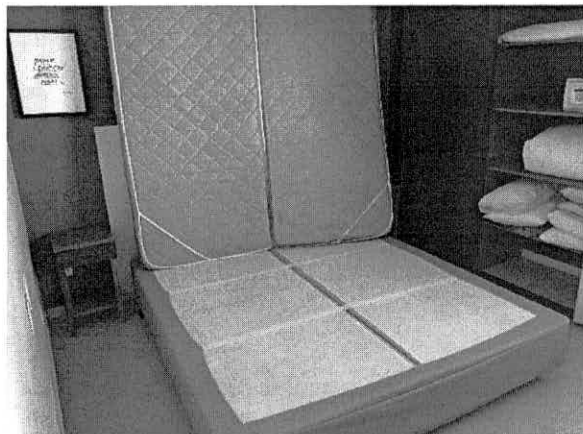


FOTO 46: APTO Nº 1109



FOTO 47: APTO Nº 1104

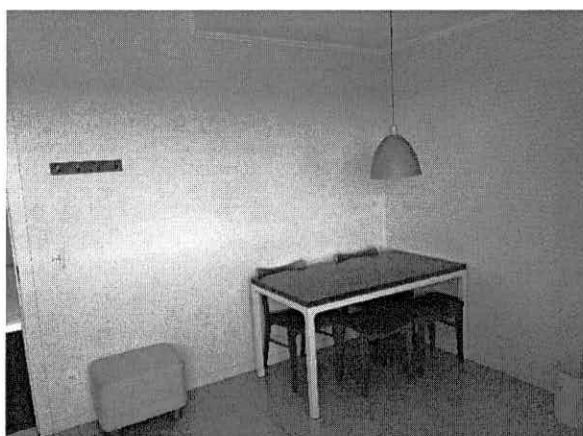


FOTO 48: APTO Nº 1104

11/PRDPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 49: APTO Nº 1104



FOTO 50: APTO Nº 1104



FOTO 51: APTO Nº 1102

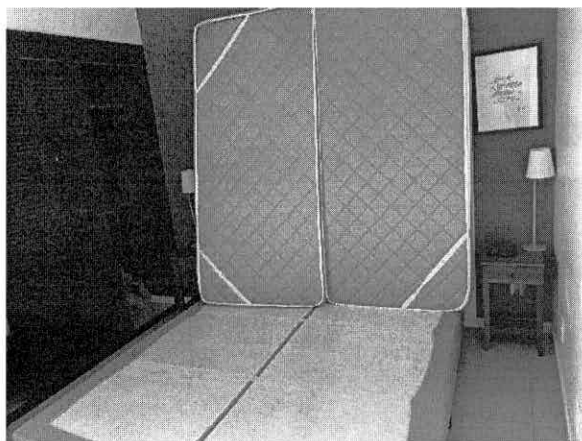


FOTO 52: APTO Nº 1102

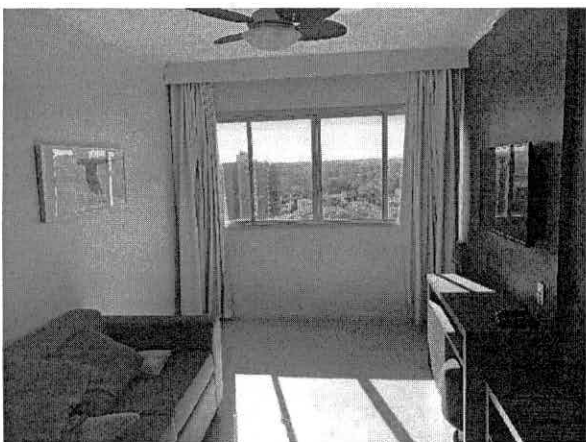


FOTO 53: APTO Nº 1102

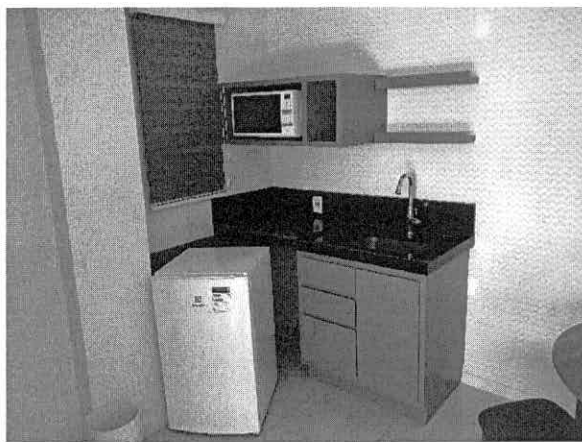


FOTO 54: APTO Nº 1102

11PRTDP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

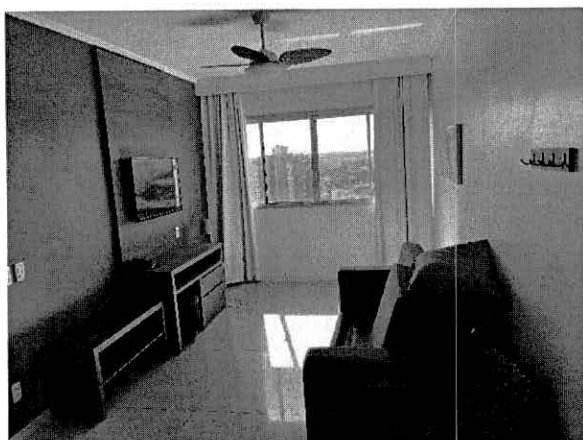


FOTO 55: APTO Nº 1103



FOTO 56: APTO Nº 1103

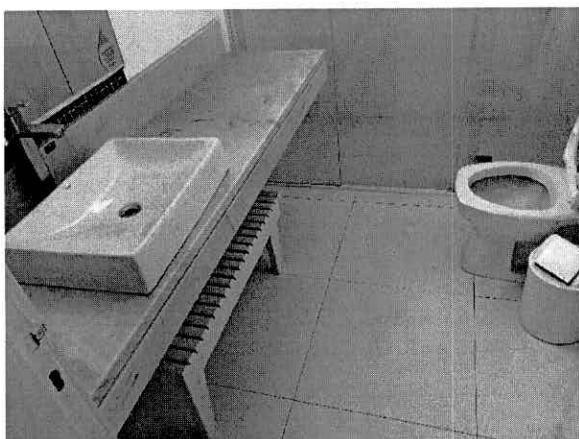


FOTO 57: APTO Nº 1103

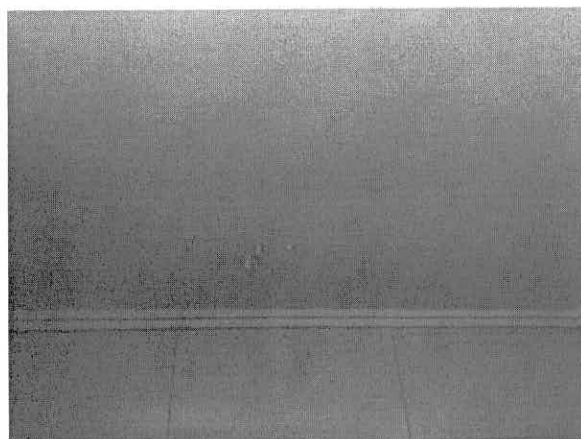


FOTO 58: APTO Nº 1103 - INFILTRAÇÃO NO FORRO DO WC

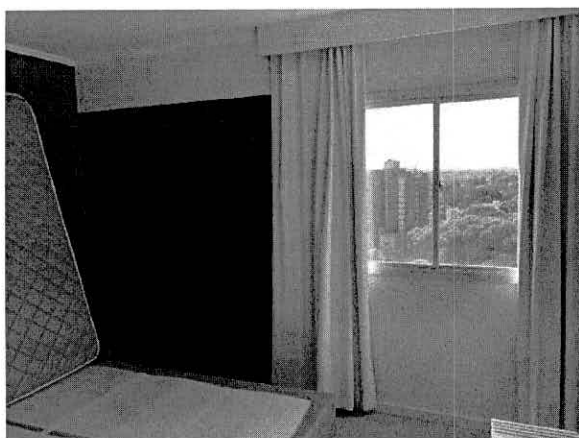


FOTO 59: APTO Nº 1103



FOTO 60: 12º PAVIMENTO - HALL

IMPRESSO - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 61: 12º PAVIMENTO - HALL



FOTO 62: 12º PAVIMENTO - HALL



FOTO 63: APTO Nº 1204

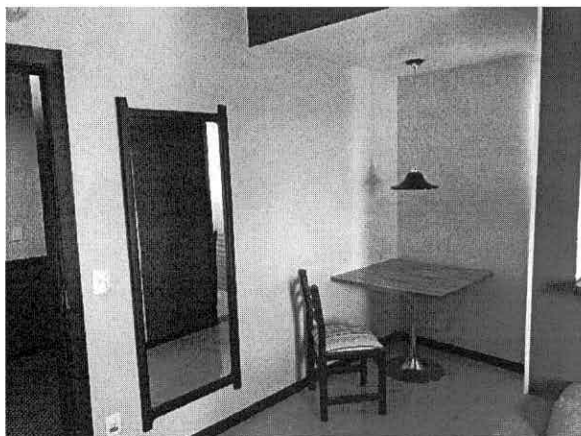


FOTO 64: APTO Nº 1204



FOTO 65: APTO Nº 1204



FOTO 66: APTO Nº 1204

11/09/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 67: APTO Nº 1204



FOTO 68: APTO Nº 1204

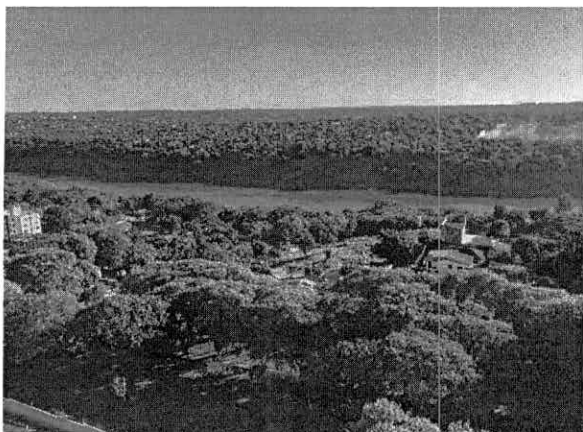


FOTO 69: VISTA DO APTO 1204



FOTO 70: APTO Nº 1203

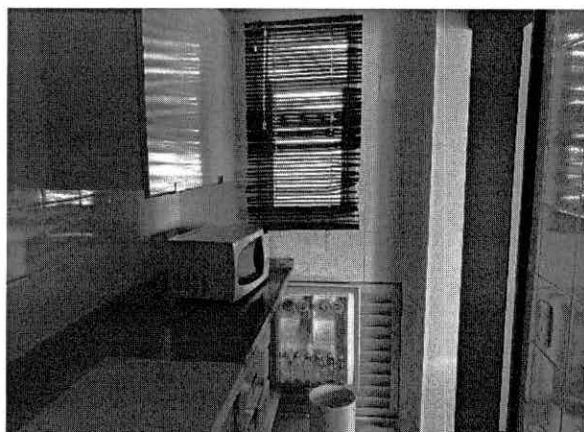


FOTO 71: APTO Nº 1203

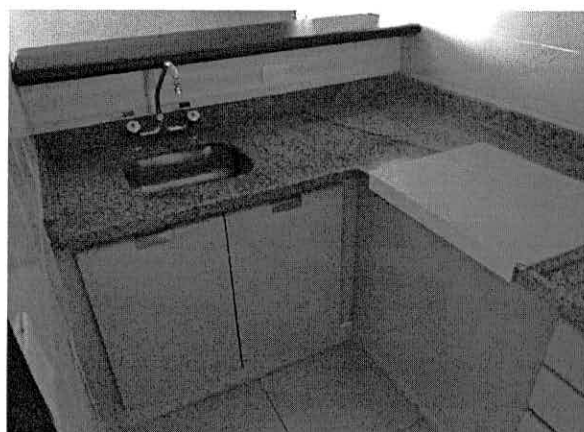


FOTO 72: APTO Nº 1203

11PRTPRJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 73: APTO Nº 1203



FOTO 74: APTO Nº 1203



FOTO 75: APTO Nº 1202

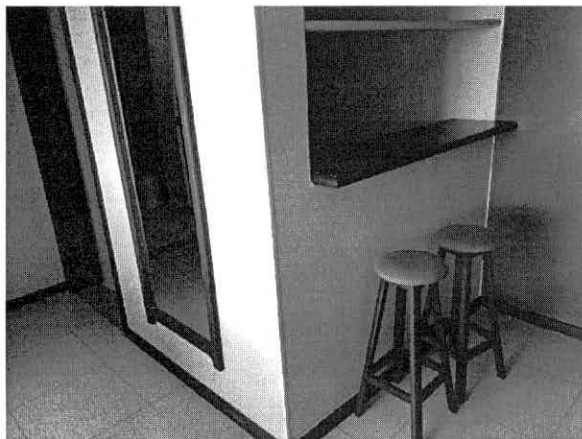


FOTO 76: APTO Nº 1202



FOTO 77: APTO Nº 1202

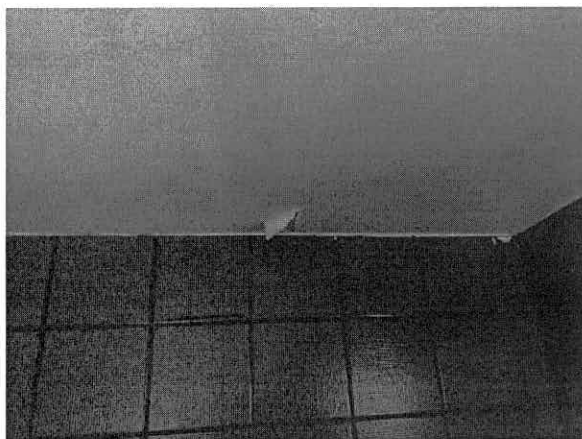


FOTO 78: APTO Nº 1202 - INFILTRAÇÃO NO FORRO DO WC

11/08/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 79: APTO Nº 1202

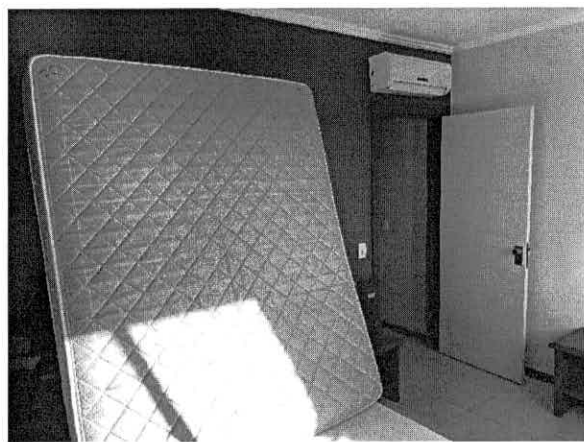


FOTO 80: APTO Nº 1202



FOTO 81: APTO Nº 1201



FOTO 82: APTO Nº 1201



FOTO 83: APTO Nº 1201



FOTO 84: APTO Nº 1201

11PRTD81 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

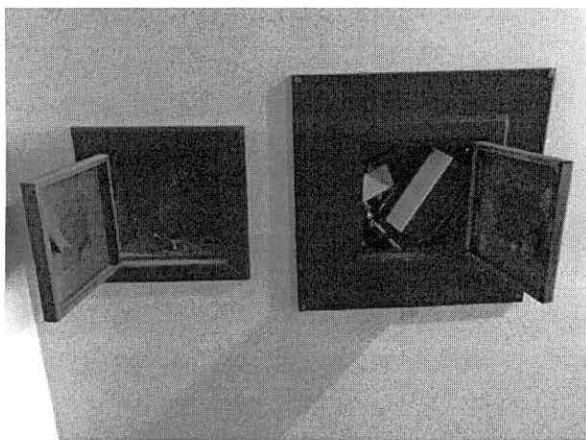


FOTO 85: 12º PAVIMENTO - CAIXAS DE INSPEÇÃO DAS INSTALAÇÕES DE REDES



FOTO 86: 12º PAVIMENTO - SAÍDA DE EMERGÊNCIA. PORTA CORTA-FOGO

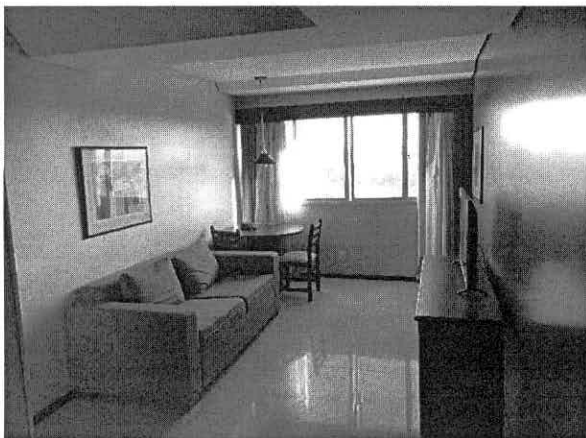


FOTO 87: APTO Nº 1206



FOTO 88: APTO Nº 1206



FOTO 89: APTO Nº 1206



FOTO 90: APTO Nº 1206

11/08/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 91: APTO Nº 1206



FOTO 92: APTO Nº 1205



FOTO 93: APTO Nº 1205



FOTO 94: APTO Nº 1205



FOTO 95: APTO Nº 1205



FOTO 96: APTO Nº 1205

11/07/2020 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 97: 12º PAVIMENTO - HALL



FOTO 98: APTO Nº 1207



FOTO 99: APTO Nº 1207



FOTO 100: APTO Nº 1207

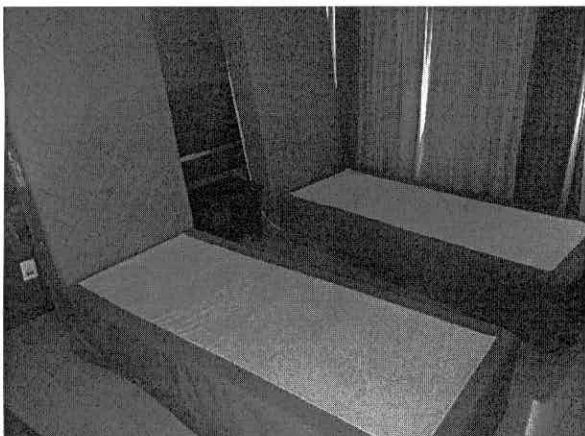


FOTO 101: APTO Nº 1207

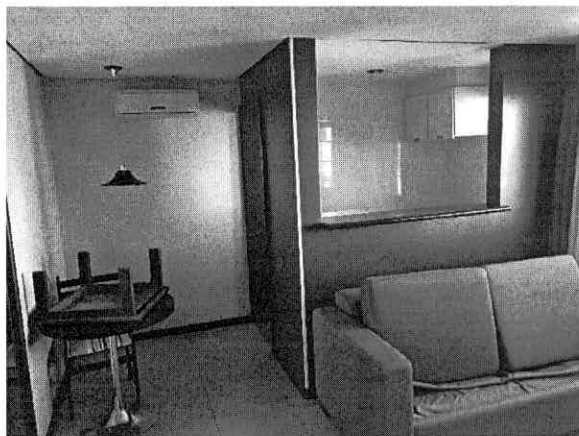


FOTO 102: APTO Nº 1210

11PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 103: APTO Nº 1210

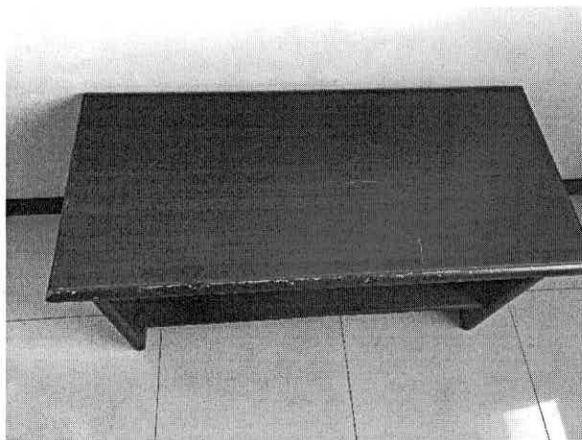


FOTO 104: APTO Nº 1210 – MÓVEIS ESTRAGADOS



FOTO 105: APTO Nº 1208



FOTO 106: APTO Nº 1208



FOTO 107: APTO Nº 1209



FOTO 108: APTO Nº 1209

118871DPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 109: APTO Nº 1209

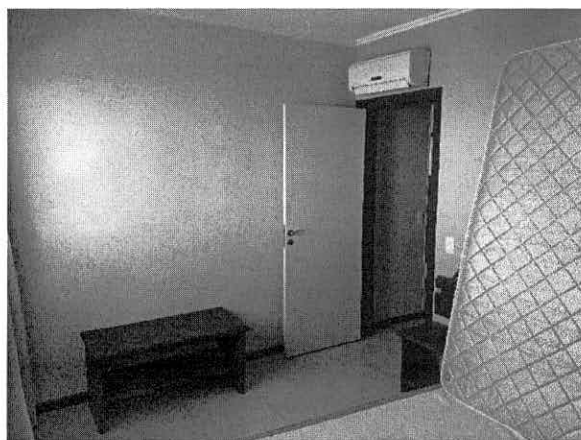


FOTO 110: APTO Nº 1209

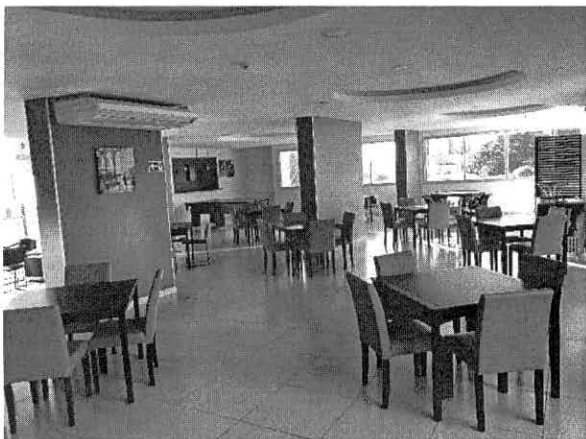


FOTO 111: SALÃO DE JOGOS - 3º PAV.



FOTO 112: PISCINAS



FOTO 113: SPA



FOTO 114: SAUNA

11/08/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 115: KIDS

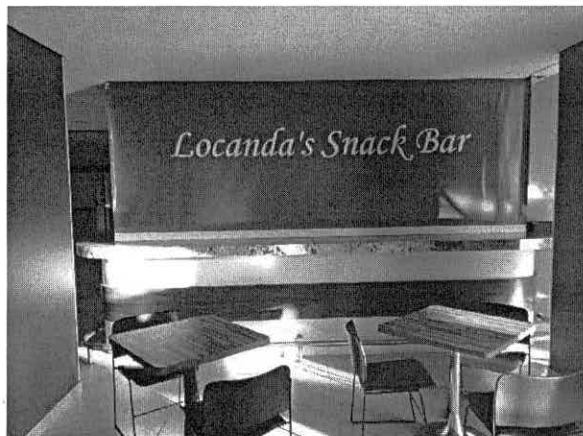


FOTO 116: LOCANDA'S SNACK BAR

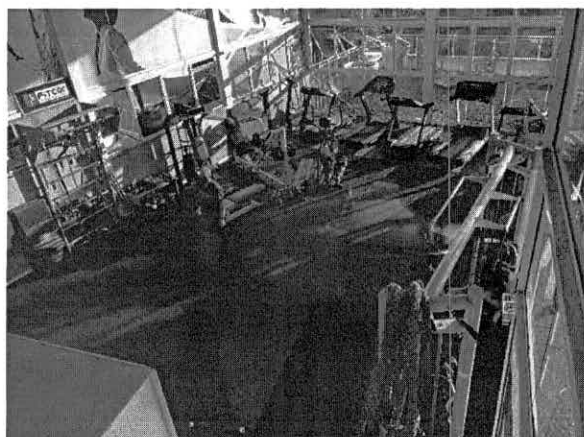


FOTO 117: ACADEMIA



FOTO 118: SETOR ADMINISTRATIVO



FOTO 119: TÉRREO – RESTAURANTE EM REFORMA

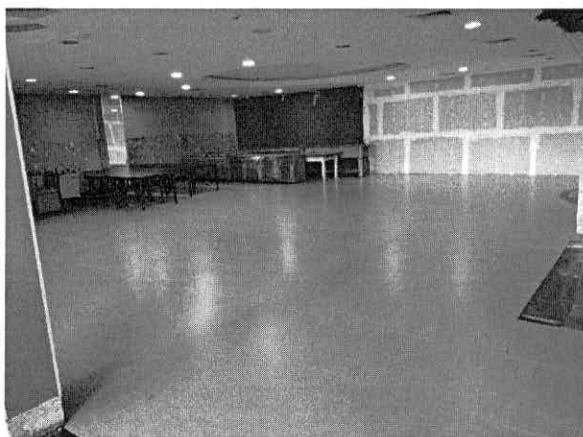


FOTO 120: TÉRREO – RESTAURANTE EM REFORMA

1188TDP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 121: SALA DE EVENTOS



FOTO 122: 2º PAVIMENTO - HALL



FOTO 123: SALA SANTIAGO

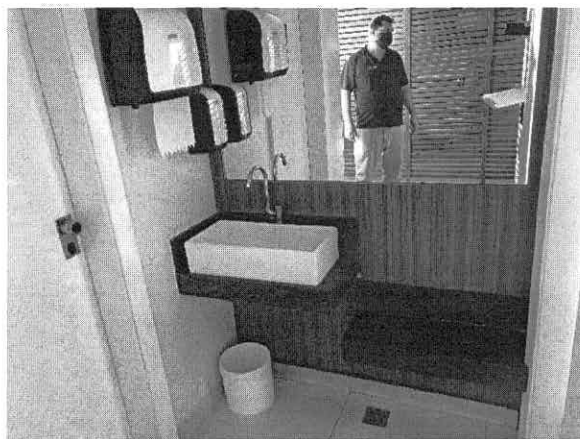


FOTO 124: BANHEIROS

11087DPTJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

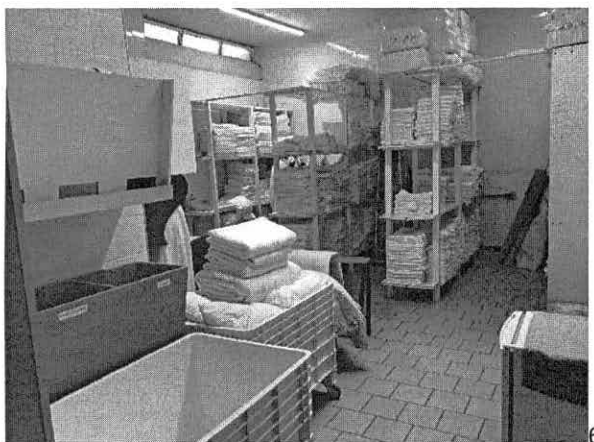


FOTO 125: LAVANDERIA



FOTO 126: REFEITÓRIO DOS FUNCIONÁRIOS



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

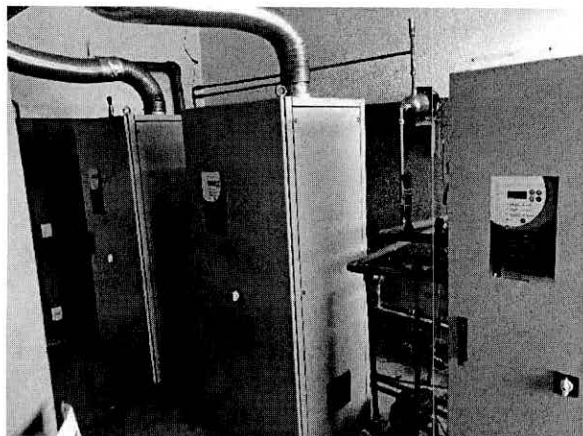


FOTO 127: CENTRAL DE AQUECEDORES

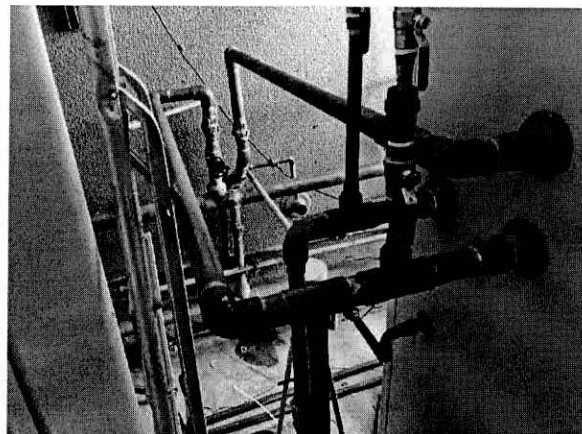


FOTO 128: CENTRAL DE AQUECEDORES

11/09/2020 14:00:00 - 15/09/2020 14:00:00

11/09/2020 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

7 CONCLUSÃO

O empreendimento Wyndham - Golden Foz Suítes, está instalado em um Edifício construído em 1991, que foi previamente inaugurado para outra finalidade não hoteleiro, entretanto, em maio de 2011, após uma ampla reforma de adequação passou a ser utilizado como um hotel para turismo e lazer. Desde então, encontra-se em operação e está com as obras de engenharia concluídas.

Aparentemente, as obras das edificações e instalações executadas, apresentaram bom padrão de qualidade e, portanto, são consideradas aceitáveis.

Ressalta-se, porém, que esta vistoria se limita aos apartamentos de nº 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e 1210, que fazem parte do Programa de Diárias Wyndham Club Brasil e as áreas comuns (lazer, administrativa e serviços) do complexo hoteleiro.

Os apartamentos de nº 1101 até 1110, passaram por reformas há 3 anos, portanto apresentaram acabamentos reformados e itens de FF&E (móveis, acessórios e equipamentos) atualizados.

Os apartamentos de nº 1201 até 1210, não foram reformados e apresentaram relevantes diferenças negativas em relação aos apartamentos reformados do 11º pavimento. Destaca-se: Os pisos e revestimentos dos banheiros, as bancadas de granito, louças e metais dos banheiros e das cozinhas, estão desgastados, e visualmente precisando de serem substituídos. As instalações e acabamentos elétricos precisam ser substituídos. Os itens de FF&E (móveis, acessórios e equipamentos) estão desgastados e alguns até estragados, portanto, precisam ser substituídos.

Para evitar que os usuários das diárias se sintam prejudicados em se hospedar em quartos de aparência e estado de conservação tão diferentes, e possivelmente causem inadimplência na carteira de recebíveis, sugerimos a reforma e atualização dos apartamentos de nº 1201 até 1210. O orçamento para esta finalidade foi estimado e apresentado no item "5.1 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PARA REFORMA DOS APARTAMENTOS", deste relatório.

Constatou-se também, manchas de infiltração no forro de gesso dos banheiros de alguns apartamentos vistoriados, tanto nos apartamentos do 11º pavimento reformados, quanto nos do 12º pavimento. Essas manchas podem ter sido ocasionadas por falhas de impermeabilização no piso das áreas molhadas do pavimento superior e/ou agravadas devido a vazamentos nas instalações hidro-sanitárias dos banheiros superiores. Sugerimos que o empreendedor faça as manutenções e reparos adequados para sanar os vazamentos e não intensificar os danos causados.

11/01/2020 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a, existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

Não foram apresentados os projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos, elétricos e nem mesmo nenhum laudo de controle tecnológico dos materiais utilizados na obra. Portanto este laudo foi elaborado baseado na vistoria visual realizada no local do empreendimento.

Não foram apresentadas as ART's (anotação de responsabilidade técnica) de projeto e nem de execução das obras do edifício.

Não foi apresentado o Certificado de licenciamento do Corpo de Bombeiros, licença ambiental operacional e licença sanitária.

O Alvará de Licença para Localização e Funcionamento e o Habite-se nº 0005/2011, emitidos pela Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu foram apresentados e anexados no item "9 ANEXOS", deste relatório.

1UPRTDPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

8 TERMO DE ENCERRAMENTO

Neste dia, foi encerrado o presente relatório referente a 1ª vistoria técnica do empreendimento "WYNDHAM – GOLDEN FOZ SUÍTES" localizado em Foz do Iguaçu - PR, totalizando **38 (trinta e oito)** páginas referentes aos serviços executados até o dia 28/05/2020, nele ficando registrada todas as atividades, ocorrências, enfim, tudo que foi verificado in loco durante a vistoria.

Sem mais, nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas e/ou esclarecimentos.

Por assim estarmos de acordo, atestamos este Termo de Encerramento.

REALIZADO POR: HARCA ENGENHARIA

HUGO DE CASTRO PALHARES
ENG. CIVIL – CREA 17.007/D-GO

CUSTÓDIO MORAES SANTOS
ENG. CIVIL – CREA 15.334/D-GO

BÁRARA PEREIRA GARCIA ROCHA
ENG. CIVIL – CREA 1016293500/D-GO

11/08/2020 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9 ANEXOS

9.1 ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO: Vide anexo.

9.2 HABITE-SE Nº 0005/2011: Vide anexo.

111881DPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

111881DPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9.1 ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO:

		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RECEITA		
LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO 358715/2020 C.M.C. Nº 052725				
NOME EMPRESARIAL: GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE		CPF/CNPJ: 75432120000167		
NOME DE FANTASIA:				
CONSTITUIÇÃO: Condomínio				
ENDEREÇO: RUA RUI BARBOSA		NÚMERO: 394	COMPLEMENTO:	
BARRIO: CENTRO	CEP: 85051170	ÁREA ABERTA M²: 0,00	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 20,00	
ATIVIDADE: CONDOMÍNIO EDILÍCIO.				
RESTRIÇÕES: SOLICITAR BAIXA QUANDO ENCERRAR SUAS ATIVIDADES.				
VIGÊNCIA DA LICENÇA PARTIR DE: 01/01/2020		PROTOCOLO:		
CONCEDE-SE A PRESENTE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE ESTABELECIMENTO, EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART. 443 DA LEI COMPLEMENTAR 82/2003 E ART. 67 DO DECRETO Nº27.785 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2019, AO CONTRIBUINTE SUPRA IDENTIFICADO, CUJA VALIDADE POSSUI PRAZO INDETERMINADO ENQUANTO NÃO OCORRER ALTERAÇÕES NO ESTABELECIMENTO/CONTRIBUINTE, OU AS OCORRÊNCIAS DE NULIDADE CASSAÇÃO OU SUSPENSÃO DA LICENÇA NA FORMA DA LEI 82/2003. ESTA LICENÇA TEM SUA VALIDADE E EFICÁCIA CONDICIONADA À APRESENTAÇÃO CONJUNTA DO: CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO DO CORPO DE BOMBEIROS - CLB OU CERTIFICADO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS - CVCB; DAS LICENÇAS AMBIENTAIS PARA AS ATIVIDADES DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE; E DA LICENÇA SANITÁRIA PARA AS ATIVIDADES DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE, ENTRE OUTRAS EXIGÊNCIAS AFETAS AS ATIVIDADES EXERCIDAS PELO CONTRIBUINTE, NA FORMA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE. Foz do Iguaçu, quinta-feira, 2 de janeiro de 2020				
A autenticidade deste comprovante poderá ser verificada no endereço: http://www.pmfi.pr.gov.br/ com o código de autenticidade Nº 358715. (GERADO POR: Versão: Viniolus IMPRESSO POR: 24horas segunda-feira, 4 de maio de 2020				

11881DF3 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9.2 HABITE-SE Nº 0005/2011:



Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu

C.N.P.J.: 75.205.606/0001-40
Praça Getúlio Vargas, nº 280 - Centro - CEP 85851-340 Foz do Iguaçu - PR
e-mail: 24horas@fozdoiguacu.pr.gov.br
Home page: <http://www.fozdoiguacu.pr.gov.br/portal>

HABITE-SE Nº 0005/2011 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 0141/2011

Proprietário da obra:	
CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ SUITE HOTEL	
CRT/CNPJ	Fone
75432120000167	3574-4325
Endereço do proprietário:	
RUA TAROBÁ, 557 ESQUINA COM A RUA RUI BARBOSA - CENTRO ZONA "C"	
Responsável técnico execução:	
MARUBA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	
Responsável técnico projeto:	
ENEAS CARAZZAI MARUSSI	
ART nº	Nº do Processo
20110076208	277.580
Endereço da obra:	
RUA TAROBÁ, 557 ESQUINA COM A RUA RUI BARBOSA - CENTRO ZONA "C"	

CARACTERÍSTICAS DA OBRA			
Descrição da construção:			
REFORMA DE UM EDIFÍCIO EM ALVENARIA E CONCRETO ARMADO PARA USO DO CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ SUITE HOTEL			
Inscrição imobiliária:	Área do terreno (m²):	Quadra:	Lote:
10136030300001	3.600,00	05	21
Área de construção:			
ÁREA EXISTENTE / REFORMADA = 23.488,29 m²			

Observação:
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ANTERIOR Nº 545/86, CORRESPONDENTE A 22 (VINTE E DOIS) PISOS COM CARTA DE HABITAÇÃO EMITIDA NO ANO DE 1991 E 1992. TOTAL = 23.488,29 m². LAUDO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS Nº 574491/2011.

De acordo com a vistoria no local e regulamento sanitário em vigor, concede-se Habite-se sanitário à edificação conforme uso acima descrito.

Foz do Iguaçu, 24 de maio de 2011

A autenticidade deste comprovante poderá ser verificada no endereço <http://www.fozdoiguacu.pr.gov.br/portal> com o código de autenticidade Nº 479

111PR1DF3 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1º Relatório de vistoria técnica do empreendimento

– WYNDHAM - LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS –



GRAMADO (RS)



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 LOCALIZAÇÃO	4
3 DADOS TÉCNICOS.....	5
3.1 INTERESSADO.....	5
3.2 PROPRIETÁRIO	5
3.3 OBETO DA VISTORIA TÉCNICA	5
3.4 DATA DA VISTORIA TÉCNICA.....	5
4 DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO.....	6
5 CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES FÍSICAS DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES DO COMPLEXO	7
6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	10
7 CONCLUSÃO	28
8 TERMO DE ENCERRAMENTO.....	29
9 ANEXOS	30
9.1 ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO:.....	31
9.2 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL:.....	32

110870PJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

1 INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo verificar as características e condições físicas das edificações e instalações do empreendimento denominado **"HOTEL WYNDHAM - LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS"**, de tipologia complexo hoteleiro para turismo e lazer, bem como seus detalhes técnicos e a qualidade das obras construídas, para garantir segurança e transparência as partes envolvidas na operação de securitização da carteira de recebíveis das vendas de diárias efetivadas na modalidade "Time Sharing". O empreendimento está localizado na Rua Coronel João Correia, 287, Centro, município de Gramado, no estado de Rio Grande do Sul, com área total construída de 3.239,90 m².

11/09/2020 - Protocolo nr. 1703883 - 15/09/2020

2 LOCALIZAÇÃO



Imagem 01: Wyndham Laghetto Allegro Pedras Altas, macrolocalização via satélite.

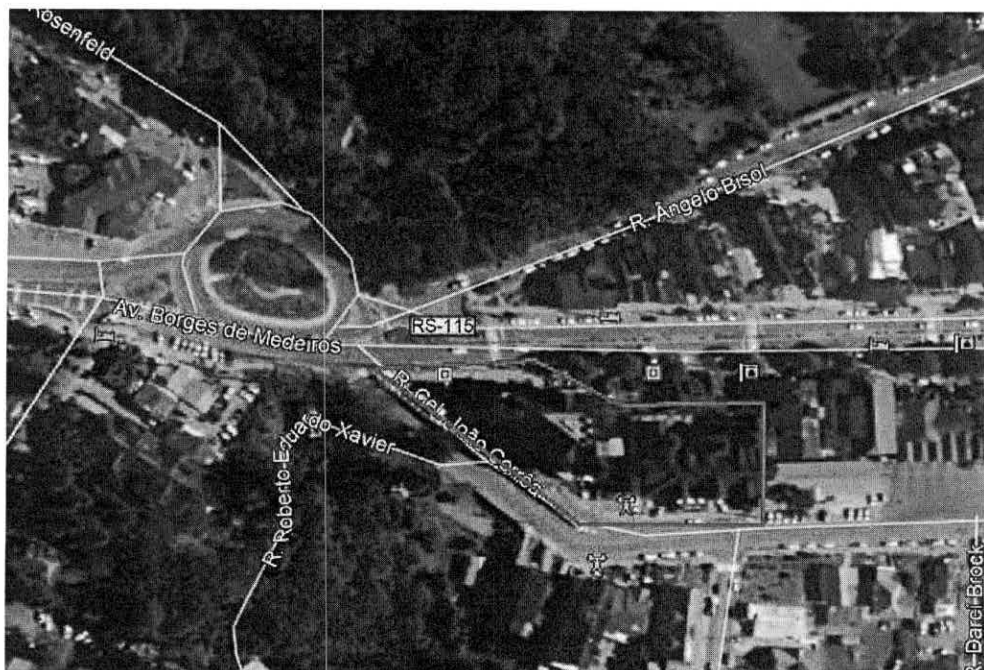


Imagem 02: Wyndham Laghetto Allegro Pedras Altas, microlocalização via satélite.



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

3 DADOS TÉCNICOS

3.1 INTERESSADO

FORTE SECURITIZADORA S/A. CNPJ: 12.979.898/0001-70

3.2 PROPRIETÁRIO

HOTEL LAGHETTO GRAMADO LTDA – FILIAL 1. CNPJ: 19.114.125/0002-51

3.3 OBETO DA VISTORIA TÉCNICA

Um complexo de tipologia hoteleiro para lazer, composto por dois edifícios justapostos, com um pavimento de subsolo, térreo, quatro pavimentos tipos de apartamentos e cobertura.

Fazem parte integrante da área de lazer, administrativa e serviços do complexo, os seguintes ambientes:

Recepção, restaurante, Espaço Fitness, Copa Baby, Espaço Kids, piscina térmica, sala de jogos, sala de massagem, saunas seca e úmida e Web Space.

Área técnica com cozinha, refeitório para funcionários, vestiários, sala administrativa, sala de manutenções, central de gás, central de geradores, central de calefação, depósitos, almoxarifado e estacionamentos.

Ressalta-se que a vistoria foi realizada nos apartamentos de nº 135, 235, 221, 235, 244, 245, 321, 335, 344, 354, 402, 403, 408, 414, 417, 418, 444, 454, 538 e 552, que fazem parte do Programa de Diárias Wyndham Club Brasil e nas áreas comuns (lazer, administrativa e serviços) do complexo.

3.4 DATA DA VISTORIA TÉCNICA

Vistoria in loco realizada no município de Gramado – RS, no dia 30 de maio de 2020, por Engenheiro tecnicamente capacitado da empresa Harca Engenharia.



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

4 DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO

EMPREENDIMENTO	WYNDHAM - LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS
ENDEREÇO	RUA CEL. JOÃO CORREIA 287, CENTRO, GRAMADO-RS
PROPRIETÁRIO (NOME E CNPJ)	HOTEL LAGHETTO GRAMADO LTDA - FILIAL 01 CNPJ: 19.114.125/0002-51
TIPOLOGIA	COMPLEXO HOTELEIRO PARA LAZER
DATA DA ENTREGA DAS OBRAS / INAUGURAÇÃO	23/12/2015
IDADE REAL (ANOS)	4
PÚBLICO PADRÃO	LAZER
TAXA DE OCUPAÇÃO MÉDIA DO EMPREENDIMENTO	NÃO INFORMADO
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²)	3.239,90 m²
QTDE DE APTOS - TIPO 1 - BEDROOM - DECORADO	4
QTDE DE APTOS - TIPO 2 - HOTEL SUITE - DECORADO	7
QTDE DE APTOS - TIPO 3 - HOTEL SUITE - NÃO DECORADO	13
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 1 (M²)	32
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 2 (M²)	30
ÁREA DO APTO PADRÃO - TIPO 3 (M²)	30
EMPRESA EXECUTORA DAS OBRAS	NÃO INFORMADO
ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) DE EXECUÇÃO DAS OBRAS	NÃO INFORMADO
QTDE DE FUNCIONÁRIOS DO HOTEL	NÃO INFORMADO
QTDE DE FUNCIONÁRIOS PARA MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E INFRAESTRUTURA (Relatar quantidade e cargos)	NÃO INFORMADO

111PR1DPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

5 CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES FÍSICAS DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES DO COMPLEXO

Ficou constatado, em visita técnica ao local, que Hotel se encontra em pleno funcionamento desde 2015 e que todas as atividades de obras foram concluídas.

Nos apartamentos que fazem parte do clube de diárias "WYNDHAM CLUB BRASIL" e nas áreas comuns vistoriadas, não foram constatados graves vícios de construção, portanto consideramos que as edificações possuem estabilidade, solidez e condições de habitabilidade.

Constatou-se porém, que atualmente, são necessárias algumas manutenções preventivas e corretivas de acabamentos, instalações hidro-sanitárias, instalações elétricas e pinturas.

Segue a relação dos principais itens das edificações, com a descrição das condições constatadas in loco.

1 Fundações:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as fundações das edificações foram bem executadas e, portanto, são consideradas aceitáveis. Ressalta-se, porém, que foram constatadas algumas trincas de pequeno porte nas paredes internas dos apartamentos 135, 221 e 321, que podem apontar a existência de um leve recalque de fundação ou falha estrutural.

2 Estrutura:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as estruturas das edificações foram bem executadas e, portanto, são consideradas aceitáveis. Ressalta-se, porém, que foram constatadas algumas trincas de pequeno porte nas paredes internas dos apartamentos 135, 221 e 321, que podem apontar a existência de um leve recalque de fundação ou falha estrutural.

3 Paredes e painéis:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as paredes e painéis de vedação das edificações foram bem executadas, apresentaram conforto térmico e acústico e, portanto, são consideradas aceitáveis;



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

4 Esquadrias:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as esquadrias de portas e janelas foram bem executadas, apresentaram satisfatório grau de estanqueidade e, portanto, são consideradas aceitáveis;

5 Impermeabilizações:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as impermeabilizações foram executadas, pois não constatamos problemas graves de umidade e infiltrações. Ressalta-se, porém, que ficaram constatadas pequenas manchas de mofo no forro de gesso de alguns banheiros, o que pode apontar uma falha de impermeabilização no piso das áreas molhadas dos pavimentos superiores aos danificados e/ou vazamentos nas instalações hidro-sanitárias dos banheiros superiores.

6 Revestimentos:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, os revestimentos de parede e piso foram bem executados. Ressalta-se, porém, que ficaram constatadas algumas trincas nas paredes dos apartamentos 135, 221 e 321, que podem apontar para falhas no traço da argamassa utilizada para rebocar as paredes internas desses apartamentos. Constatamos também, que para o revestimento de piso nos corredores, foi utilizado o carpete, já no interior dos apartamentos, o piso laminado e nos banheiros o porcelanato. Vale ressaltar que alguns quartos precisam de manutenção nos pisos laminados, que sofreram leves deformações devido a uso inadequado dos hóspedes.

7 Instalações hidro-sanitárias:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as instalações de água fria, quente e de esgoto foram bem executadas, pois apresentaram satisfatório funcionamento em teste rápido e, portanto, são consideradas aceitáveis;



8 Instalações elétricas:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as instalações elétricas foram bem executadas, pois apresentaram satisfatório funcionamento em teste rápido e, portanto, são consideradas aceitáveis;

9 Instalações de incêndio:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, constatamos detectores de fumaça e extintores de incêndio, entretanto não foi apresentado o Certificado de Conformidade com o Corpo de Bombeiros, documento indispensável para a atividade de hotelaria.

10 Louças e metais:

Não foi apresentado o projeto executivo deste item e nem mesmo a ART (Anotação de responsabilidade técnica) para essa finalidade, entretanto, aparentemente, as louças e metais dos apartamentos vistoriados estão em bom estado de uso e conservação e, portanto, são consideradas aceitáveis;

11 Pinturas:

A pintura foi bem executada pois apresenta boa aparência, entretanto, com aproximadamente 5 anos de inauguração, há de realizar pinturas de manutenção periódica;

12 Limpeza:

As áreas comuns e os apartamentos destinados ao "Time Sharing", parte integrante desta operação, apresentaram satisfatório grau de limpeza e organização.

111PRTPPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: FACHADA FRONTAL



FOTO 02: FACHADA LATERAL



FOTO 03: FACHADA LATERAL



FOTO 04: VISTA PARA O HOTEL



FOTO 05: LOBBY

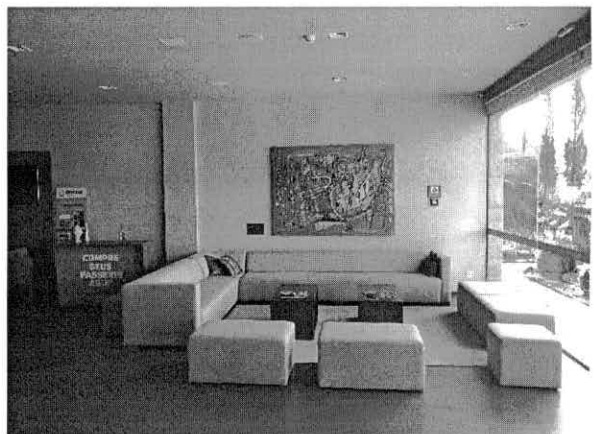


FOTO 06: LOBBY

11PR1DPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 07: SALA DE VENDAS WYNDHAN CLUB BRASIL

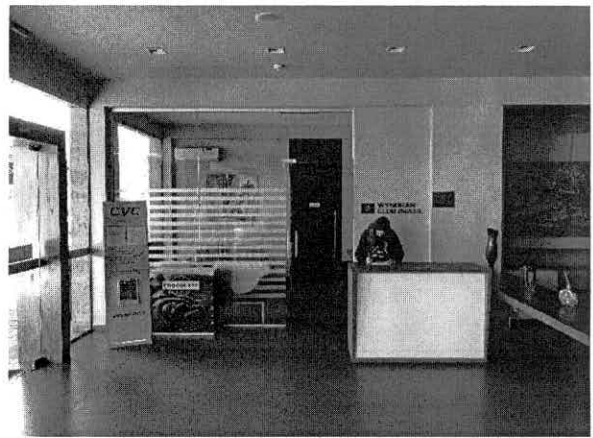


FOTO 08: SALA DE VENDAS WYNDHAN CLUB BRASIL



FOTO 09: SALA DE VENDAS WYNDHAN CLUB BRASIL



FOTO 10: BRINQUEDOTECA DA SALA DE VENDAS

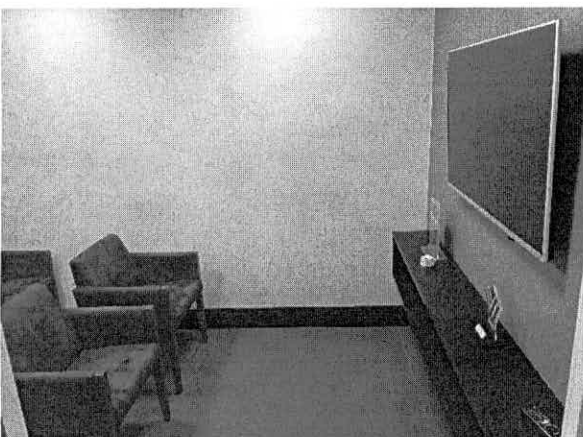


FOTO 11: SALA DE VENDAS WYNDHAN CLUB BRASIL

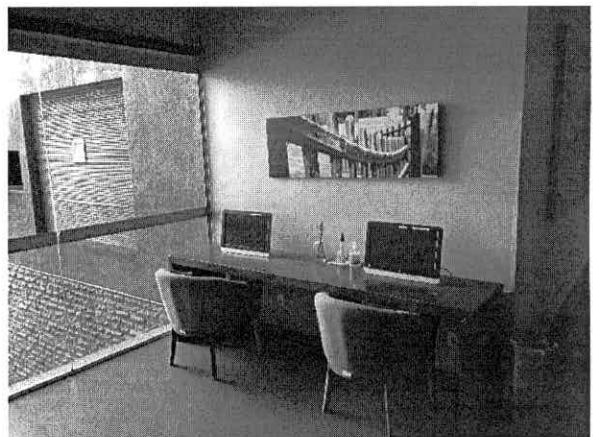


FOTO 12: OFFICE PARA HÓSPEDES

11/08/2020 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 13: SALA DE JOGOS



FOTO 14: SALA DE JOGOS



FOTO 15: ESPAÇO FITNESS



FOTO 16: PISCINA TÉRMICA



FOTO 17: PISCINA TÉRMICA



FOTO 18: TOALETES DA PISCINA

111PRTPJ - Protocolo nr. 1763083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 19: SAUNA ÚMIDA



FOTO 20: SAUNA SECA



FOTO 21: RESTAURANTE



FOTO 22: RESTAURANTE

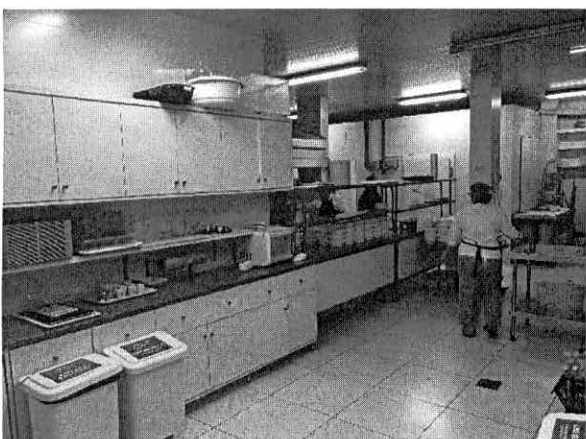


FOTO 23: COZINHA DO RESTAURANTE

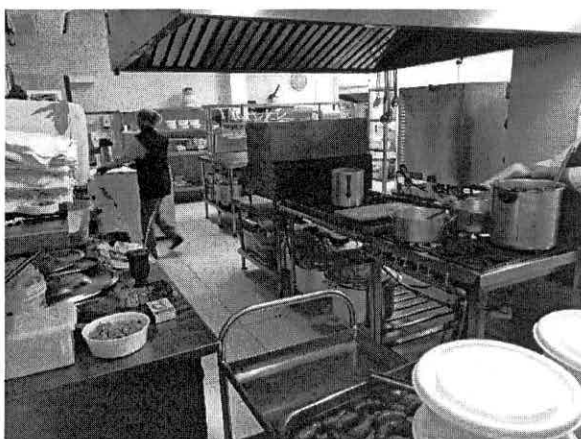


FOTO 24: COZINHA DO RESTAURANTE

118PRTP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 25: COZINHA DO RESTAURANTE

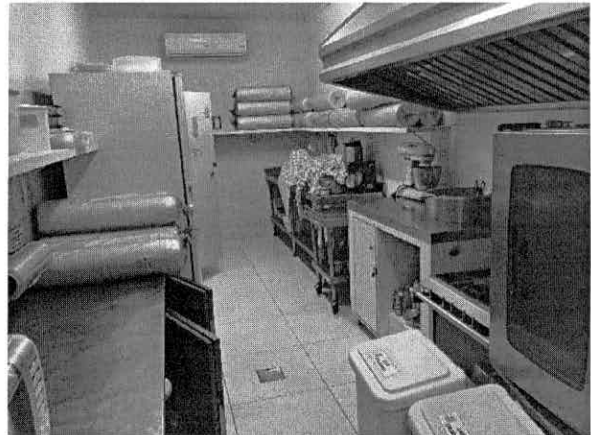


FOTO 26: COZINHA DO RESTAURANTE

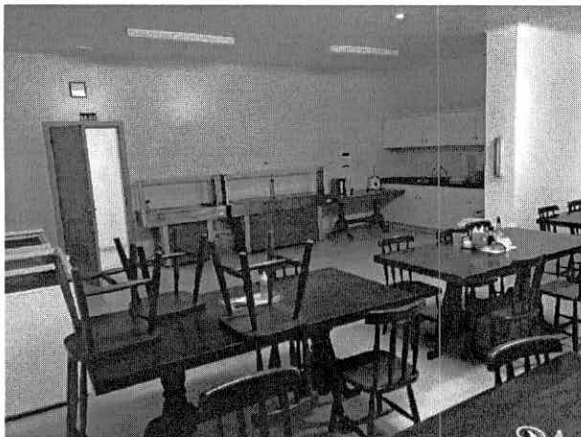


FOTO 27: REFEITÓRIO DE FUNCIONÁRIOS



FOTO 28: VESTIÁRIO MASCULINO



FOTO 29: RECEPÇÃO



FOTO 30: 1º PAVIMENTO - HALL

1UPRTDPI - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

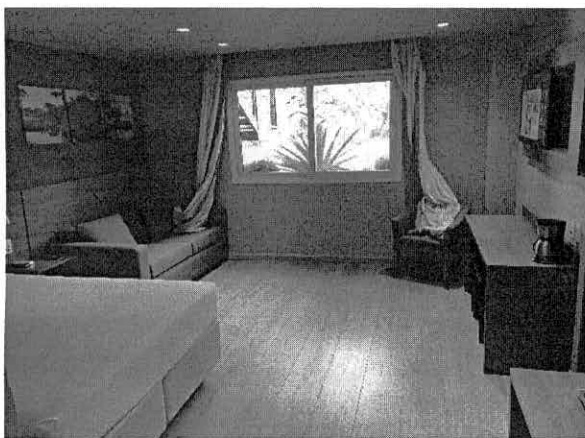


FOTO 31: SUÍTE 121



FOTO 32: SUÍTE 121

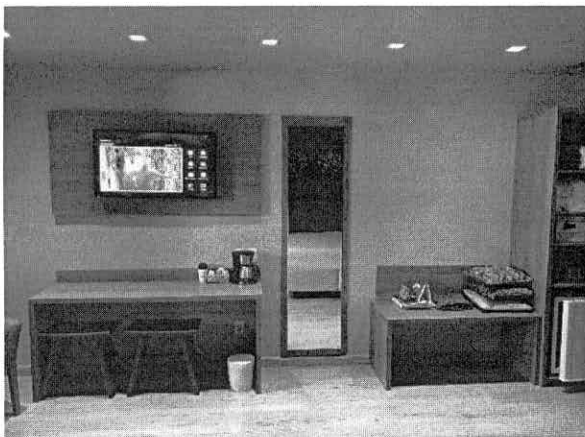


FOTO 33: SUÍTE 121



FOTO 34: BANHEIRO DA SUÍTE 121



FOTO 35: BANHEIRO DA SUÍTE 121



FOTO 36: SUÍTE 121 - INFILTRAÇÃO NO FORRO DO WC

11PRTDPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 37: SUÍTE 135

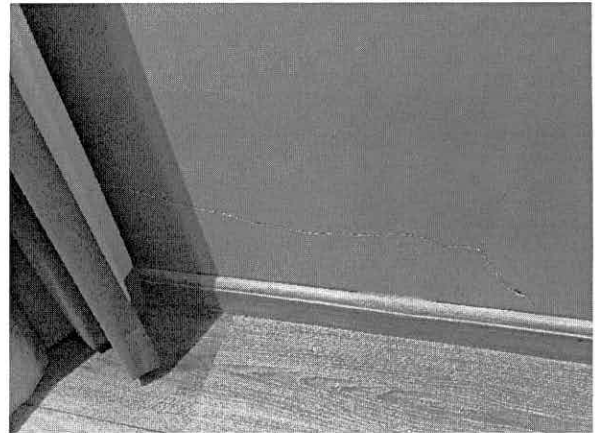


FOTO 38: SUÍTE 135: TRINCA NA PAEDE

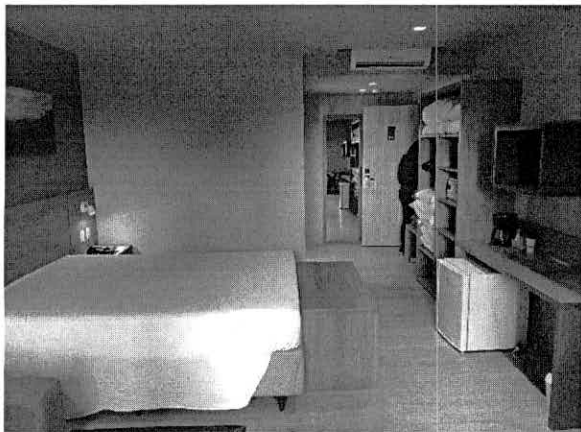


FOTO 39: SUÍTE 135



FOTO 40: SUÍTE 135

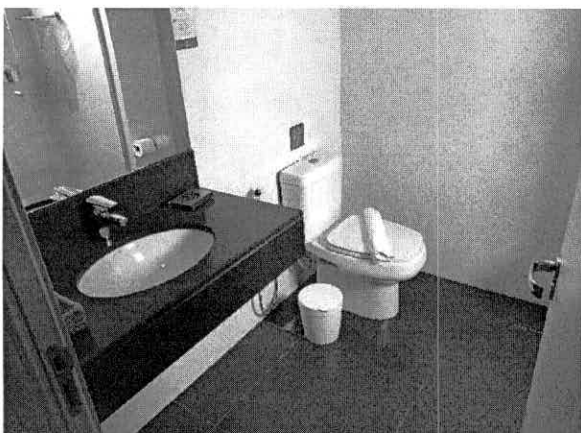


FOTO 41: BANHEIRO DA SUÍTE 135



FOTO 42: SUÍTE 135 - INFILTRAÇÃO NO FORRO DO WC

111PRTDP1 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 43: SUÍTE 221



FOTO 44: SUÍTE 221



FOTO 45: SUÍTE 221

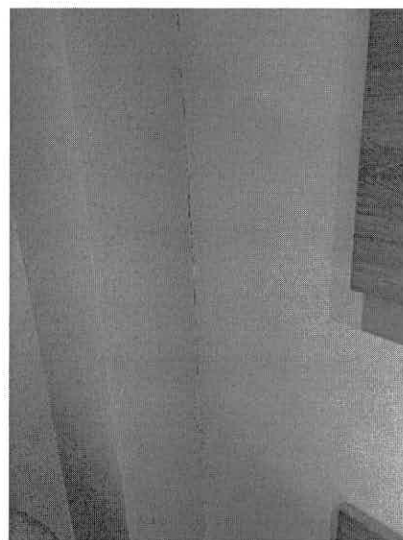


FOTO 46: SUÍTE 221 – TRINCA NA PAREDE

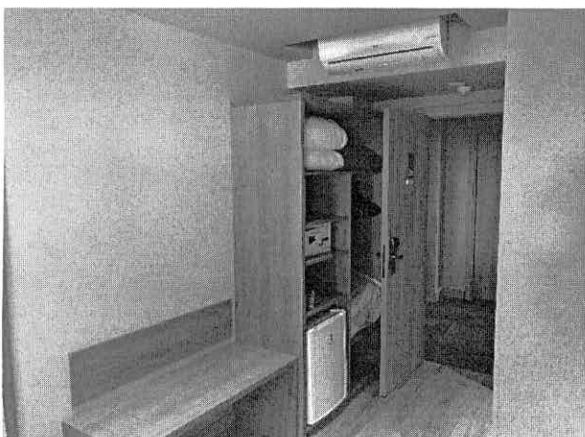


FOTO 47: SUÍTE 221



FOTO 48: BANHEIRO DA SUÍTE 221

18PRDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 49: BANHEIRO DA SUÍTE 221



FOTO 50: SUÍTE 235

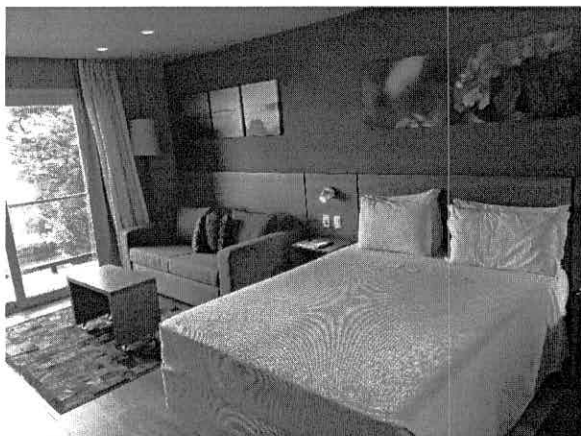


FOTO 51: SUÍTE 235



FOTO 52: SUÍTE 235

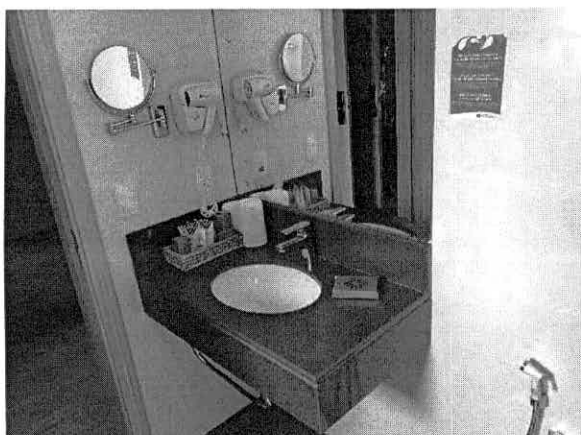


FOTO 53: BANHEIRO DA SUÍTE 235



FOTO 54: ESPELHO DO BANHEIRO NA SUÍTE 235

110PRTDP3 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

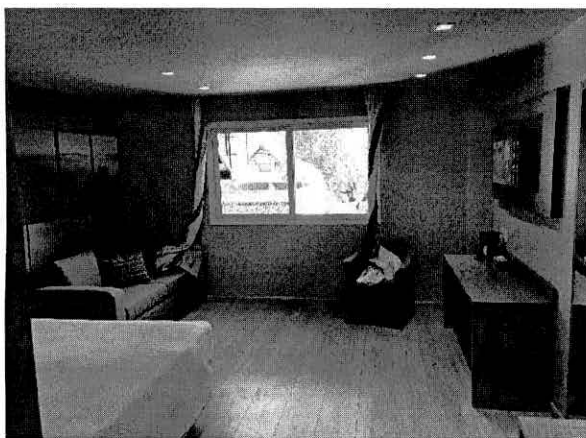


FOTO 55: SUÍTE 321

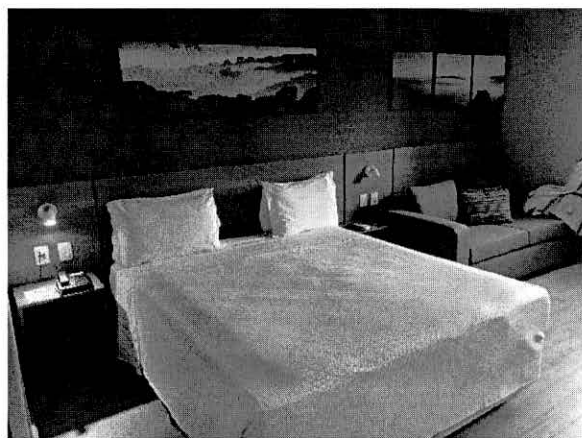


FOTO 56: SUÍTE 321



FOTO 57: SUÍTE 321 – TRINCA NA PAREDE



FOTO 58: SUÍTE 321 - TRINCA NA PAREDE



FOTO 59: SUÍTE 321 – TRINCA NA PAREDE

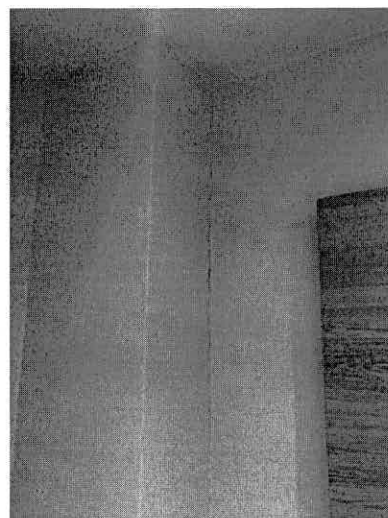


FOTO 60: SUÍTE 321 – TRINCA NA PAREDE

1118787DP3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 61: BANHEIRO DA SUÍTE 321



FOTO 62: SUÍTE 321 - INFILTRAÇÃO NO FORRO DO WC

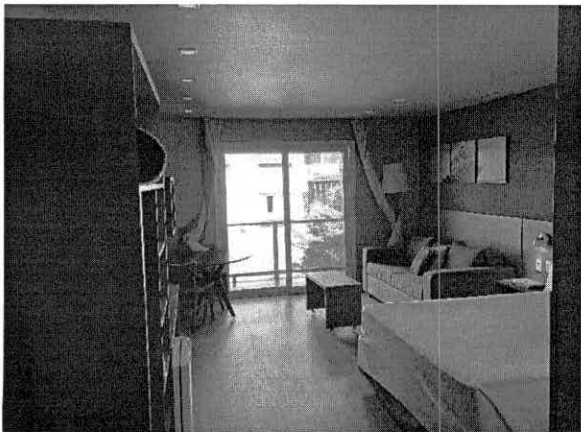


FOTO 63: SUÍTE 335



FOTO 64: SUÍTE 335 – PISO LAMINADO ESTUFADO



FOTO 65: SUÍTE 335

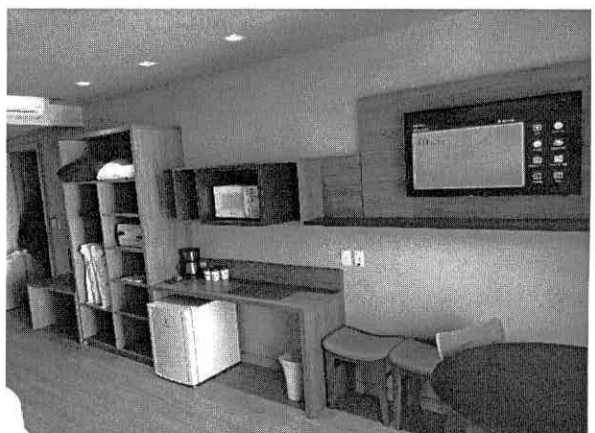


FOTO 66: SUÍTE 335

11/01/2021 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020

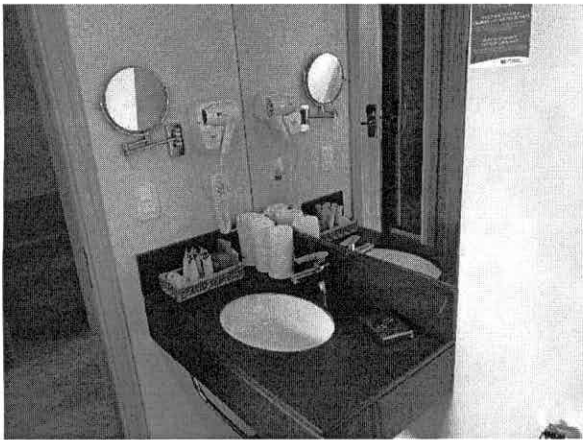


FOTO 67: BANHEIRO DA SUÍTE 335



FOTO 68: BANHEIRO DA SUÍTE 335



FOTO 69: 4º PAVIMENTO - HALL



FOTO 70: SUÍTE 402

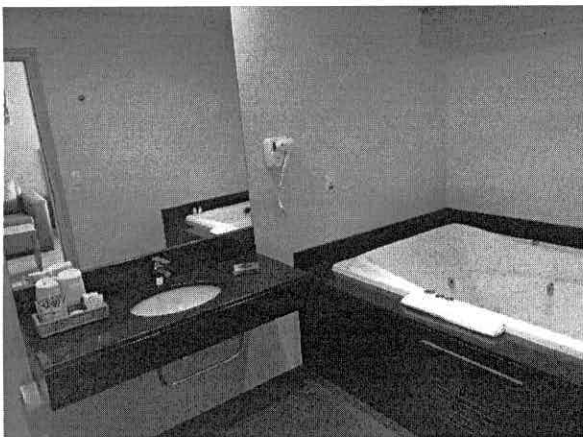


FOTO 71: BANHEIRO DA SUÍTE 402

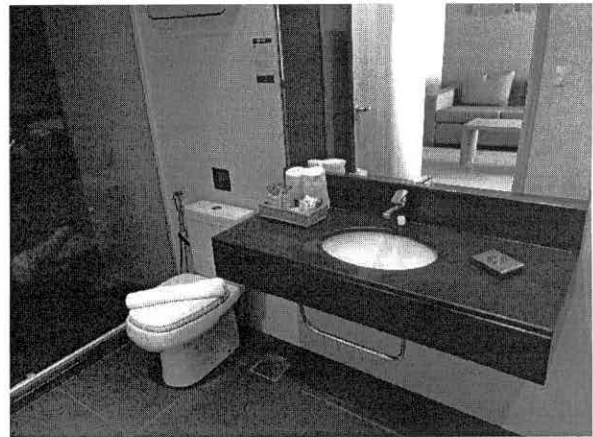


FOTO 72: BANHEIRO DA SUÍTE 402

11PRTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 73: PORTA DA SUÍTE 402 DANIFICADA



FOTO 74: SUÍTE 402 - INFILTRAÇÃO NO FORRO DO WC



FOTO 75: SUÍTE 403

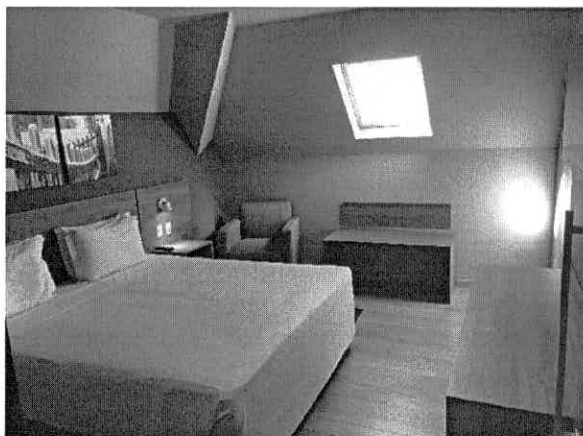


FOTO 76: SUÍTE 403



FOTO 77: BANHEIRO DA SUÍTE 403



FOTO 78: BANHEIRO DA SUÍTE 403

11PR1DF3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

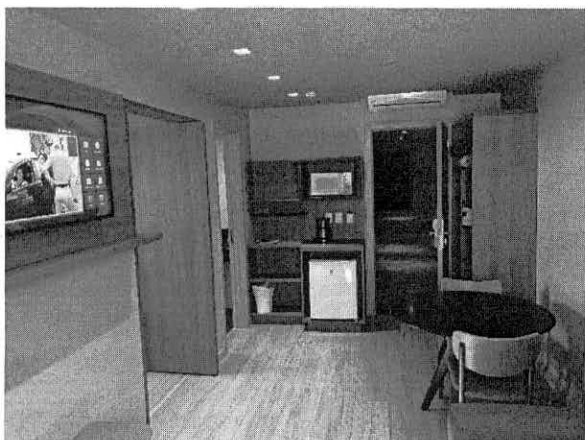


FOTO 79: SUÍTE 403



FOTO 80: SUÍTE 408



FOTO 81: SUÍTE 408

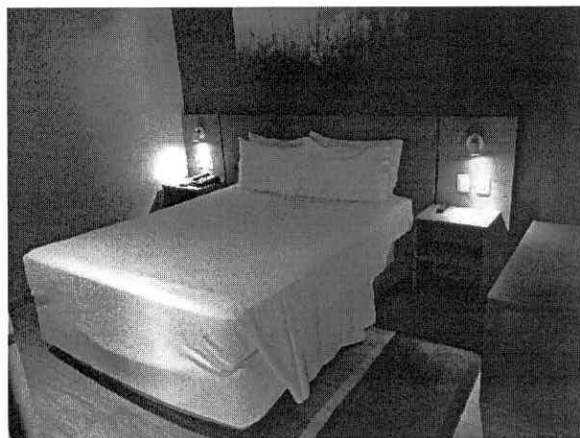


FOTO 82: SUÍTE 408



FOTO 83: BANHEIRO DA SUÍTE 408



FOTO 84: SUÍTE 414

118PTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 85: SUÍTE 414



FOTO 86: BANHEIRO DA SUÍTE 414

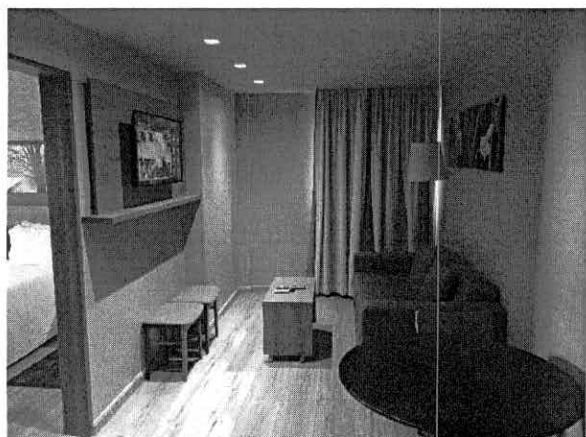


FOTO 87: SUÍTE 417

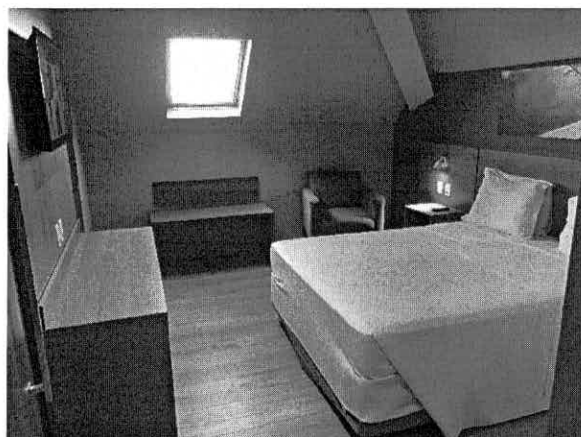


FOTO 88: SUÍTE 417

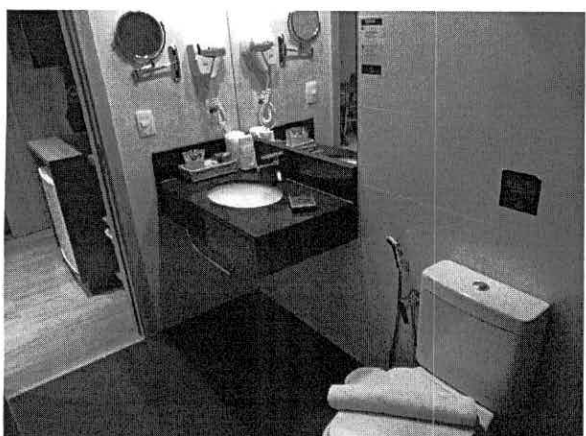


FOTO 89: BANHEIRO DA SUÍTE 417



FOTO 90: SUÍTE 418

118FRTD3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

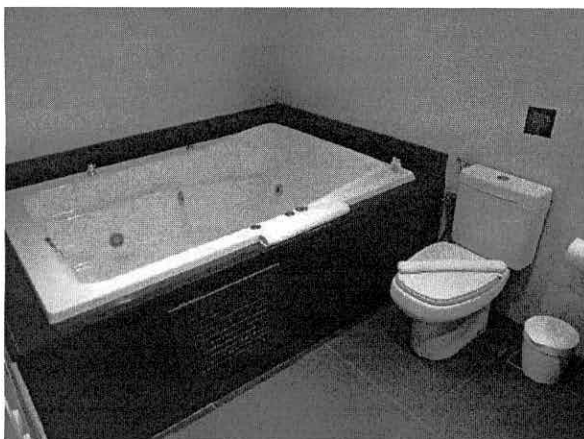


FOTO 91: BANHEIRO DA SUÍTE 418



FOTO 92: BANHEIRO DA SUÍTE 418



FOTO 93: TORRE 2, 2º PAVIMENTO - HALL



FOTO 94: SUÍTE 244

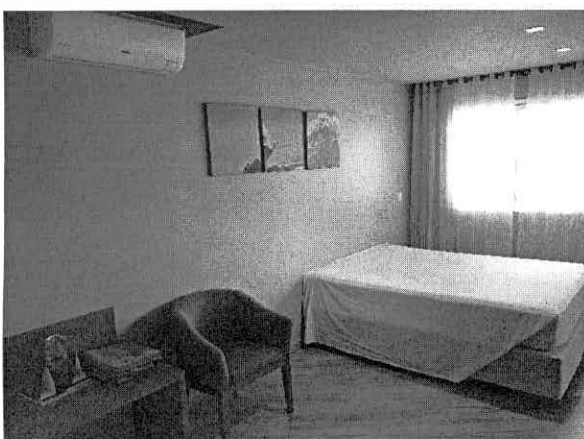


FOTO 95: SUÍTE 244



FOTO 96: SUÍTE 244

118PRTD31 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

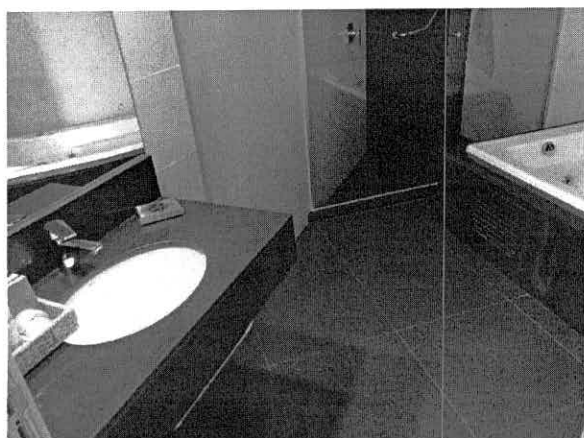


FOTO 97: BANHEIRO DA SUÍTE 244



FOTO 98: BANHEIRO DA SUÍTE 244

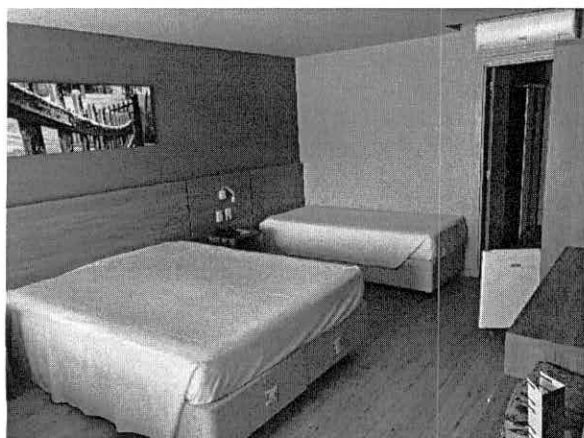


FOTO 99: SUÍTE 245

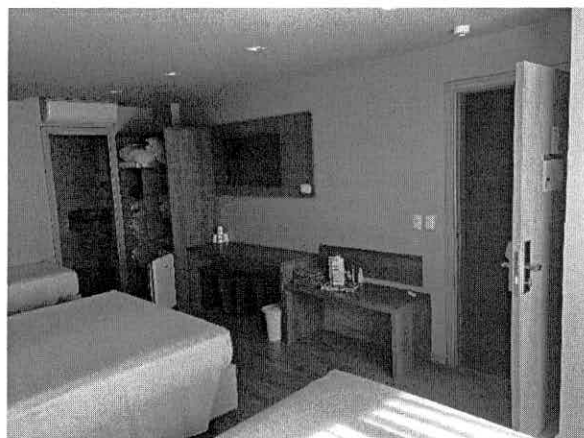


FOTO 100: SUÍTE 245



FOTO 101: BANHEIRO DA SUÍTE 245

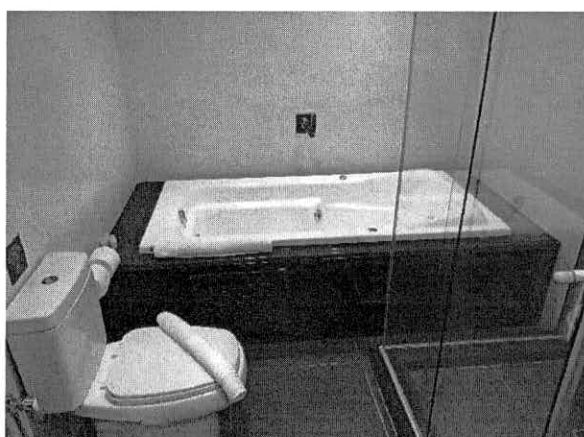


FOTO 102: BANHEIRO DA SUÍTE 245

118RTDPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



FOTO 103: TORRE 2, 3º PAVIMENTO - HALL

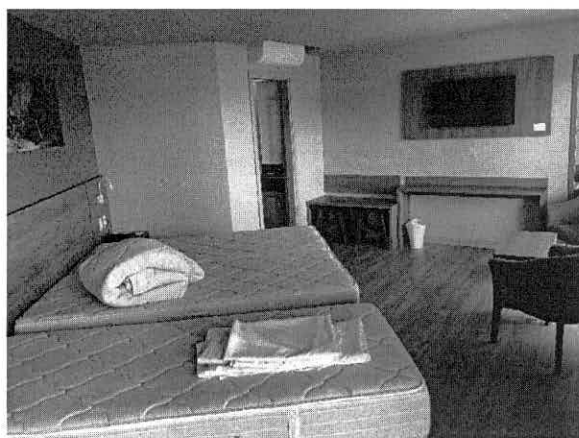


FOTO 104: SUÍTE 344



FOTO 105: SUBSOLO - GOVERNANÇA

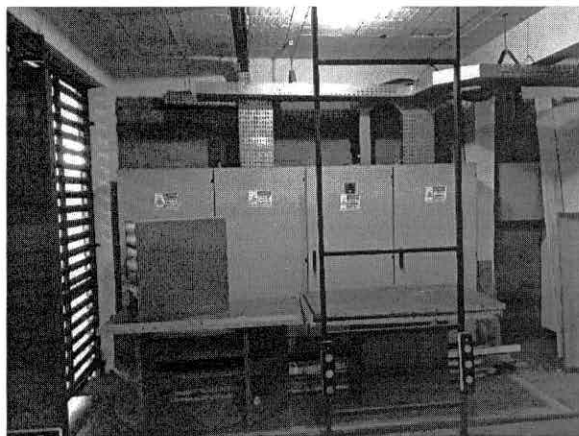


FOTO 106: SUBSOLO - GOVERNANÇA

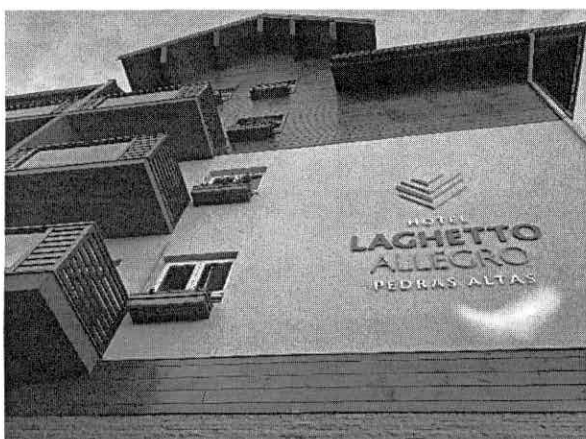


FOTO 107: FACHADA LATERAL

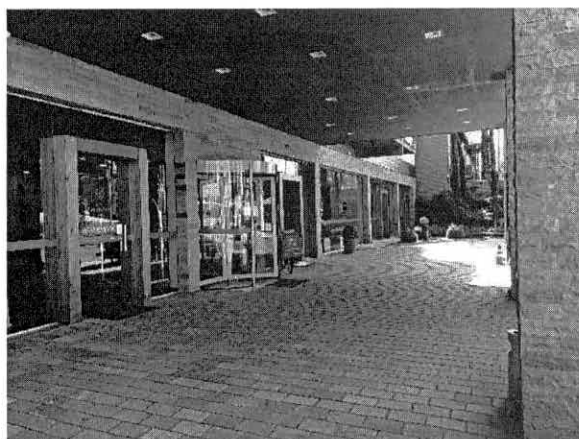


FOTO 108: PORTE COCHERE

11PRTDPJ - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

7 CONCLUSÃO

O empreendimento Wyndham Laghetto Allegro Pedras Altas, de tipologia complexo hoteleiro para turismo e lazer, foi inaugurado em dezembro de 2015, encontra-se em operação a quase cinco anos está com as obras de engenharia concluídas.

Aparentemente, as obras das edificações e instalações executadas, apresentaram bom padrão de qualidade, portanto são consideradas aceitáveis. Ressalta-se, porém, que esta vistoria se limita aos apartamentos de nº 135, 235, 221, 235, 244, 245, 321, 335, 344, 354, 402, 403, 408, 414, 417, 418, 444, 454, 538 e 552, que fazem parte do Programa de Diárias Wyndham Club Brasil e as áreas comuns (lazer, administrativa e serviços) do complexo.

Durante a vistoria, foram constatadas algumas trincas de pequeno porte nas paredes internas dos apartamentos 135, 221 e 321, que podem ter sido originadas por um recalque de fundação, uma falha estrutural, ou até mesmo um erro no traço da argamassa utilizada para rebocar as paredes internas desses apartamentos. Pelo prazo de inauguração do hotel, considera-se essas patologias de baixo risco, entretanto sugerimos que o empreendedor contrate uma empresa especializada em estruturas para avaliar estas patologias e verificar se não há a necessidade de se realizar um reforço estrutural.

Constatou-se também, manchas de mofo no forro de gesso dos banheiros de alguns apartamentos vistoriados. Essas manchas podem ter sido ocasionadas por falhas de impermeabilização no piso das áreas molhadas do pavimento superior e/ou agravadas devido a vazamentos nas instalações hidrossanitárias dos banheiros superiores. Sugerimos que o empreendedor faça as manutenções e reparos adequados para sanar os vazamentos e não intensificar os danos causados.

De modo geral, as edificações e instalações estão em bom estado de conservação, limpeza e organização.

Não foram apresentados os projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos, elétricos e nem mesmo nenhum laudo de controle tecnológico dos materiais utilizados na obra. Portanto este laudo foi elaborado baseado na vistoria visual realizada no local do empreendimento.

Não foram apresentadas as ART's (anotação de responsabilidade técnica) de projeto e nem de execução das obras do complexo.

Não foi apresentado o Alvará de Aprovação do projeto, o Alvará de Habite-se e nem mesmo o Certificado do Corpo de Bombeiros.

O Alvará de Licença para Instalação e Funcionamento e a Licença de Operação Ambiental, emitidos pela Prefeitura de Gramado foram apresentados e anexados no item "9 ANEXOS", deste relatório.



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

8 TERMO DE ENCERRAMENTO

Neste dia, foi encerrado o presente relatório referente a 1ª vistoria técnica do empreendimento "WYNDHAM – LAGHETTO ALLEGRO PEDRAS ALTAS" localizado em Gramado – RS, totalizando 35 (trinta e cinco) páginas referentes as edificações e instalações executados até o dia 30/05/2020, nele ficando registrada todas as atividades, ocorrências, enfim, tudo que foi verificado in loco durante a vistoria.

Sem mais, nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas e/ou esclarecimentos.

Por assim estarmos de acordo, atestamos este Termo de Encerramento.

REALIZADO POR: HARCA ENGENHARIA

HUGO DE CASTRO PALHARES
ENG. CIVIL – CREA 17.007/D-GO

CUSTÓDIO MORAES SANTOS
ENG. CIVIL – CREA 15.334/D-GO

BÁRARA PEREIRA GARCIA ROCHA
ENG. CIVIL – CREA 1016293500/D-GO

11/PR/2021 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9 ANEXOS

9.1 ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO: Vide anexo.

9.2 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL: Vide anexo.

11/09/2020 - 15/09/2020 - Protocolo nr. 1703083



"Registro efetuado, nos termos do art.127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9.1 ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAMADO

Nº da Inscrição
20788/2018

ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

O Prefeito Municipal de Gramado, AUTORIZA a concessão de licença a:

Razão Social: LAGHETTO HOTEIS LTDA

Nome Fantasia: _____

Endereço: Rua CORONEL JOÃO CORRÊA, N° 287 - CENTRO

Atividade: Barra e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas; Hotéis; Lanchonete, casas de chá, de sucos e similares; Locação de automóveis sem condutor; Restaurantes e similares

satisfeitas as exigências da legislação em vigor.

CNPJ Nº: 18.144.125/0002-51

em 16 de 12 de 2020, _____
Tributação e Fiscalização

em 24 de 01 de 2020, _____
Prefeito

11111111 - Protocolo nº. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"

9.2 LICENÇA DE OPERAÇÃO - AMBIENTAL:



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria do Meio Ambiente

LICENÇA DE OPERAÇÃO

LO Nº 093/2016 - SMMA

A Secretaria do Meio Ambiente – SMMA criada pela Lei Municipal nº 2259, de 15/12/04, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Federal nº 6.938, de 31/08/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, regulamentada pelo Decreto Federal nº 99.274 de 06/06/90, combinada com a Lei Municipal nº 2795, de 03 de dezembro de 2009 e Lei Complementar nº 140/2011, nos termos da Resolução CONSEMA Nº 288/2014, e com base nos autos do processo administrativo Nº **4460/2016**; expede a presente **LICENÇA DE OPERAÇÃO** que autoriza o:

Empreendedor:	HOTEL LAGHETTO GRAMADO LTDA	
CPF/CNPJ:	19.114.125/0001-70	
Endereço:	Avenida Borges de Medeiros, nº 1700	Bairro: Centro
Município:	Gramado/RS	
Empreendimento:	HOTEL LAGHETTO GRAMADO LTDA	
Ramo de atividade:	5110-00 - HOTEL / POUSADA	Matrícula: 22.103
Localização:	Avenida Borges de Medeiros, nº 1700	Bairro: Centro
Município:	Gramado/RS	
Coordenadas Geográficas:	Lat: -29° 23' 12,47" - Long: -50° 52' 25,63" (SIR2000).	

Com as seguintes condicionantes e restrições:

1. Quanto à licença:
 - 1.1. Esta Licença refere-se à operação de um Hotel com 101 (cento e um) dormitórios, com capacidade máxima de receber 240 pessoas/dia;
2. Quanto ao empreendimento:
 - 2.1. O empreendimento é composto de 101 (cento e um) dormitórios, 105 (cento e cinco) banheiros, 01 (uma) Recepção/Sala de Estar, 01 (uma) de convivência/Sala de Estar/Sala de Jogos, 01 (uma) cozinha, 01 (um) Restaurante, 01 (um) Refeitório para os funcionários, 02 (duas) Piscinas, 01 (uma) Academia, 01 (uma) Sauna, 01 (uma) sala de café; 01 (uma) garagem coberta com 20 (vinte) vagas e 15 (quinze) vagas ao ar livre;
 - 2.2. Todos os carros dos hóspedes deverão estacionar na área interna do lote, enquanto permanecerem no local;
 - 2.3. No caso de qualquer alteração que o empreendedor pretenda fazer (alteração de processo, ampliação de área ou número de dormitórios, realocação, etc...) deverá ser providenciado o licenciamento prévio junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
 - 2.4. O empreendedor possui Cadastro no Departamento de Florestas e Áreas Protegidas/Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Sustentável para uso de lenha, conforme Registro N.º 020.63824/16, devendo ser mantido atualizado e em vigor;
 - 2.5. A responsabilidade pelas informações técnicas constantes deste processo administrativo é da Bióloga Carmem Adriana Rockenbach, CRBio-03 N.º 025626/03-D, ART N.º 2016/07182;
 - 2.6. Deverá fixar placa do Licenciamento Ambiental em local visível, **no prazo máximo de 30 (Trinta) dias** a contar do recebimento desta, conforme modelo disponibilizado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, no tamanho pequeno;

LO Nº 093/2016 SMMA

1/1

Rua: Rua Montevideo, 2428 - Centro - Cep: 95670-000 - Gramado - RS - Telefone: (54) 3286.0200 - Site: www.gramado.rs.gov.br

11887DPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020

"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria do Meio Ambiente

3. Quanto aos efluentes líquidos:

- 3.1. O empreendimento está conectado na rede pública cloacal, conforme Atestado emitido pela CORSAN, no dia 29/04/2016;
- 3.2. **Deverá apresentar no prazo máximo de 30 (trinta) dias**, planta do imóvel com suas instalações hidrossanitárias demarcadas até a rede pública cloacal. Esta planta deve ser confeccionada por responsável técnico, com emissão de ART;
- 3.3. A caixa de gordura deverá ser limpa semanalmente para evitar o entupimento da canalização pela solidificação da gordura;
- 3.4. **Deverá apresentar no prazo máximo de 30 (trinta) dias**, informação por escrito se o empreendimento está conectado na rede pública pluvial. Caso não esteja, informar para onde é direcionada a água de chuva coletada;

4. Quanto às emissões atmosféricas:

- 4.1. **Deverá num prazo máximo de 90 (noventa) dias** apresentar laudo que comprove a eficácia do exaustor da caldeira referente à emissão de poluentes atmosféricos conforme RESOLUÇÃO CONAMA Nº 382, de 26 de dezembro de 2006;
- 4.2. **Deverá num prazo máximo de 90 (noventa) dias** apresentar laudo que comprove a eficácia do exaustor localizada na cozinha referente à emissão de poluentes atmosféricos conforme NBR 14.518 de Maio/2000 (Conforme item 5.4.1.2);
- 4.3. **Deverá** ser entregue uma planilha onde conste a verificação dos seguintes itens: limpeza e manutenção da caldeira e do exaustor da cozinha. Caso estes serviços forem feitos por empresa terceirizada, deverá ser apresentado ordem de serviço onde conste o que foi feito, com periodicidade semestral;
- 4.4. Toda e qualquer operação e/ou manutenção a ser realizada deverá ser feita por profissional capacitado e sempre com o uso dos EPIs;
- 4.5. Os níveis de ruídos gerados pela atividade deverão estar de acordo com a NBR 10.151, da ABNT, conforme determina a Resolução CONAMA Nº 01, de 08/03/1990;
- 4.6. O maquinário utilizado não poderá propagar qualquer tipo de vibração e ou trepidação, para fora do limite da mesma;
- 4.7. As atividades exercidas pela empresa deverão ser conduzidas de forma a não emitir substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de sua propriedade;
- 4.8. A empresa deverá manter os equipamentos de controle de emissões atmosféricas, operando adequadamente para garantir sua eficiência de maneira a evitar danos ao meio ambiente e incômodos à população do entorno;

5. Quanto ao manejo dos resíduos:

- 5.1. Fica proibida a queima, a céu aberto, de resíduos sólidos de qualquer natureza, ressalvadas as situações de emergência sanitária, reconhecidas pelo órgão ambiental competente;
- 5.2. As lâmpadas fluorescentes usadas deverão ser armazenadas, embaladas individualmente, em papel ou papelão de origem e acondicionadas de forma segura para posterior transporte a empresas que realizem sua descontaminação. É vedada a disposição de lâmpadas usadas no serviço de limpeza pública;
- 5.3. Os resíduos sólidos gerados deverão ser segregados, devendo ser obedecido o Artigo 37 do Código de Posturas de Gramado, que dispõe da coleta seletiva e orgânica dos resíduos, devendo ser respeitados os horários e local de disposição;
- 5.4. A empresa deverá preencher as "Planilhas de Geração de Resíduos Sólidos" para a totalidade dos resíduos gerados(as planilhas encontram-se disponíveis na Secretaria

LO Nº 093/2016 SMMA

2/A

Rua das Hortênsias, 2029 - Centro - CEP: 95670-007 - Gramado - RS - Telefone: (54) 3386-0200 - Site: www.gramado.rs.gov.br

11PRTPD3 - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria do Meio Ambiente

Municipal do Meio Ambiente) e as mesmas deverão ser assinadas pelo responsável legal da empresa e encaminhadas à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, **com periodicidade semestral (maio/agosto/novembro);**

- 5.5. É expressamente proibido o armazenamento de resíduos em área externa sem cobertura, mesmo que temporariamente;
- 5.6. Deverão ser mantidos procedimentos de higienização em todo o empreendimento, bem como de adequadas condições sanitárias e operacionais da atividade;
- 5.7. Os resíduos gerados pelo estabelecimento e coletados pelo poder público deverão ser dispostos no passeio público em contêineres compatíveis com o volume gerado;
- 5.8. **Deverá no prazo máximo de 30 (trinta) dias** apresentar NOVA Cópia do Plano de Manejo dos Resíduos, elaborado pela Bióloga Carmem Adriana Rockenbach, CRBio-03 N.º 025626/03-D, ART N.º 2016/07182, devendo ser contemplado os artigos nº 20, 21 da Lei Federal Nº 12.305 de 02 de agosto de 2010; Regulamentada pelo Decreto Nº 7.404 de 23/12/12, bem como as limpezas do sistema hidrossanitários e suas frequências de manutenção
6. **Quanto aos riscos ambientais:**
- 6.1. Deverá ser mantido atualizado o Plano de Prevenção e Combate a Incêndios – PPCI, emitido/aprovado pelo Corpo de Bombeiros Municipal;
- 6.2. A empresa deverá manter atualizado o Alvará do Corpo de Bombeiros, em conformidade com as normas em vigor, relativos ao sistema de combate

Com vistas a renovação da LICENÇA DE OPERAÇÃO a empresa deverá apresentar:

1. Requerimento solicitando a renovação da Licença de Operação, o qual deverá ser feito em até 120 (cento e vinte) dias antes do término de vigência desta licença;
2. Formulário ILAI – Informações para Licenciamento de Atividades Industriais devidamente preenchido e atualizado em todos os itens;
3. Cópia desta Licença;
4. Declaração afirmando o cumprimento de todos os itens constantes nesta licença assinada pelo responsável da empresa;
5. Cópia da publicação da concessão desta licença e da solicitação de sua renovação, de acordo com a Resolução CONAMA Nº 006/86, em periódico local;
6. Cópia do Contrato Social da empresa atualizado com as últimas alterações;
7. Cópia do documento de identidade e CPF do responsável legal da empresa;
8. Cópia da Matrícula atualizada do imóvel, onde se desenvolve a atividade;
9. Cópia do Contrato de Arrendamento do Imóvel, caso o requerente não seja o proprietário;
10. Relatório fotográfico detalhado das áreas externa e interna do empreendimento, contemplando entre outros, a implantação de todos os equipamentos de processo, das áreas de armazenamento temporário de resíduos sólidos industriais, evidenciando a forma de armazenamento dos mesmos e da impermeabilização do piso, caixa de gordura,;
11. Cópia da ART do técnico responsável pelo licenciamento;
12. Comprovante de pagamento dos custos dos Serviços de Licenciamento Ambiental, conforme Lei Municipal Nº 2.795 de 03/12/09;
13. Cópia do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, emitido pelo Corpo de bombeiros municipal, em vigor;
14. Cópia das licenças ambientais das empresas recolhedoras e receptoras dos resíduos, emitidas pelo órgão ambiental competente, devendo estar vigente;

LO Nº 093/2016 SMMA

3/4

Av. das Moinheiras, 2024 - Centro - Cep: 95670-000 - Gramado - RS - Telefones: (54) 3396-1100 - Site: www.gramado.rs.gov.br

11887DPJ - Protocolo nr. 1703083 - 15/09/2020



"Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando efeitos em relação a terceiros"



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria do Meio Ambiente

15. Cópia do Plano de Manejo dos Resíduos, atualizado, do empreendimento conforme artigo nº 20, 21 da Lei Federal Nº 12.305 de 02 de agosto de 2010; Regulamentada pelo Decreto Nº 7.404 de 23/12/12;
16. Cópia da Certidão de Registro no Cadastro Florestal junto a Secretaria Estadual do Meio Ambiente.

A RENOVAÇÃO DESTA LICENÇA DEVERÁ SER SOLICITADA ATÉ 120 (CENTO E VINTE) DIAS ANTES DO VENCIMENTO, CONFORME § 4.º DO ART.14 DA LEI COMPLEMENTAR Nº140/11.

ESTE DOCUMENTO LICENCIATÓRIO É VÁLIDO PARA AS CONDIÇÕES CONTIDAS ACIMA ATÉ: 08/11/2020.

Havendo alteração nos atos constitutivos, cópia da mesma deverá ser apresentada, imediatamente, à SMMA, sob pena do empreendedor acima identificado continuar com a responsabilidade sobre a atividade/empreendimento licenciado por este documento.

Este documento perderá a validade caso os dados fornecidos pelos técnicos responsáveis não correspondam à realidade ou algum prazo acima estabelecido seja descumprido.

Esta Licença não dispensa nem substitui quaisquer alvarás ou certidões de qualquer natureza exigidos pela legislação Federal, Estadual ou Municipal, nem exclui as demais licenças ambientais.

Esta Licença deverá estar disponível no local da atividade licenciada para efeito de fiscalização

Gramado, 08 de novembro de 2016.

RESPONSÁVEL PELO LICENCIAMENTO

Secretário Municipal do Meio Ambiente

Márcio Luís Bonila Coracini

MEI-REG-062