São Paulo, [•] de maio de 2022.

**Ao**

**Registro de Imóveis da Circunscrição de Santa maria-rio grande do sul**

**Ref.: Imóvel matriculado sob o nº 132.017 no Registro de Imóveis da Circunscrição de Santa Maria - RS (“Imóvel”) - cumprimento de exigência constante da** **Nota Explicativa de Exigências emitida em 08/04/2022 (respectivamente, “Exigência” e “Nota de Exigências”), vinculada ao protocolo nº 399140, referente ao pedido de averbação de Termo de Quitação (“Termo de Quitação”) emitido pelo Requerente (abaixo definido) na matrícula do Imóvel.**

**URBANES EMPREENDIMENTOS LTDA.** (anteriormente denominada de **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI**), sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 93.059.897/0001-00, com sede na Avenida Fernando Ferrari, nº 1091, Sala 101, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, na Cidade de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 97050-801, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Urbanes”), vem, pela presente, em conjunto com: **(i)** **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto nº 41, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (“Titular da CCI” ou “Fortesec”); **(ii)** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05.425-20, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Antiga Instituição Custodiante”); e **(iii)** **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica e de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto nº 1401, CEP 04534-002, neste ato, representada nos termos de seu Contrato Social (“Nova Instituição Custodiante” e, quando em conjunto com a Urbanes, a Titular da CCI e a Antiga Instituição Custodiante, “Requerentes”), em cumprimento à Exigência, esclarecer o que segue:

**I. Introdução**

1. Em 27 de julho de 2019, foi averbado sob o nº **Av.5/132.017** o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado em 23 de maio de 2019, entre a Urbanes, a Antiga Instituição Custodiante e a Titular da CCI, por meio do qual a Urbanes emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 77 da série URBANES, representativa dos créditos imobiliários oriundos dos instrumentos registrados sob o nº R.2/132.017 e sob nº R.3/132.017 (respectivamente, “CCI” e “Créditos Imobiliários”), dentre outras cédulas de crédito imobiliário;
2. Em [●], a CCI foi registrada na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (CNPJ nº 09.346.601/0001-25) (“B3”) sob o Código B3 nº 19F00925760, com data de vencimento diferente da dos Créditos Imobiliários (“Erro de Cadastro”), o que só foi constatado posteriormente, após a celebração do Aditamento à Escritura de Emissão de CCI (abaixo definida) – o Erro de Cadastro ocasionou a baixa prematura do cadastro da CCI no sistema da B3 em 10 de dezembro de 2020;
3. Em 07 de outubro de 2021, foi averbado sob o nº **Av.10/132.017** o “*Primeiro Aditamento ao* *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 28 de abril de 2021, entre a Urbanes, a Antiga Instituição Custodiante e a Nova Instituição Custodiante, por meio do qual CCI deixou de ser custodiada pela Antiga Instituição Custodiante e passou a ser custodiada pela Nova Instituição Custodiante (“Aditamento à Escritura de Emissão de CCI”);
4. Ocorre que, embora a Cláusula 1.3 do Aditamento à Escritura de Emissão de CCI previsse uma obrigação de substituição da Antiga Instituição Custodiante pela Nova Instituição Custodiante junto à B3 e a CCI já estivesse sob custódia da Nova Instituição Custodiante, as Requerentes ficaram impossibilitadas de concretizá-la em decorrência do Erro de Cadastro;
5. Quando da baixa da CCI do sistema da B3, em 10 de dezembro de 2020, sua titularidade pertencia à Titular da CCI, conforme declarado pela B3 na Carta de Titularidade anexa (Anexo I) – após a baixa do cadastro da CCI na B3, sua titularidade passou a ser comprovada exclusivamente pela sua instituição custodiante, ou seja, **pela Antiga Instituição Custodiante**, **antes** da celebração do Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, e **pela Nova Instituição Custodiante**, **após** a celebração do referido aditamento;

**II. Declarações**

1. A **Antiga Instituição Custodiante** comparece neste ato para: **(a)** anuir integralmente com o que está aqui previsto; **(b)** declarar que a Fortesec era a titular da CCI, **em 10 de dezembro de 2020**, data da baixa de seu cadastro na B3; e **(c)** formular os pedidos abaixo;
2. A **Nova Instituição Custodiante** comparece neste ato para: **(a)** anuir integralmente com o que está aqui previsto; **(b)** declarar que: (1) é a atual custodiante da CCI; e (2) a Fortesec é a titular da CCI, **nesta data**; e **(c)** formular os pedidos abaixo;;
3. A **Urbanes** comparece neste ato para: **(a)** anuir integralmente com o que está aqui previsto; e **(b)** formular os pedidos abaixo;
4. A **Fortesec**, na qualidade de titular da CCI, dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da propriedade fiduciária do Imóvel, registrada na matrícula do Imóvel sob o nº R.3/132.017 (“Alienação Fiduciária”), comparece neste ato para: **(a)** anuir integralmente com o que está aqui previsto; **(b)** dar a mais ampla, geral e irrevogável quitação dos Créditos Imobiliários; **(c)** autorizar a baixa e o cancelamento da Alienação Fiduciária, para que a propriedade do Imóvel se consolide em nome do Sr. **DIEGO RUSSOWKY MARÇAL** (qualificado na matrícula do Imóvel); e **(d)** formular os pedidos abaixo; e

**III. Pedidos**

Diante do que foi acima exposto, os Requerentes requerem a este Ilmo. Oficial: **(a)** **a baixa e o cancelamento da Alienação Fiduciária**, para que a propriedade do Imóvel se consolide em nome do Sr. Diego Russowky Marçal; e **(b)** **a baixa e o cancelamento da averbação de nº Av.5/132.017**, tendo em vista a extinção dos Créditos Imobiliários antes representados pela CCI.

(*Assinaturas seguem na próxima página*)

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(*Página de assinaturas da Carta de Cumprimento de Exigências formuladas pelo Registro de Imóveis da Circunscrição de Santa Maria – RS na Nota Explicativa de Exigências referente ao protocolo nº 399140, vinculado ao imóvel matriculado sob o nº 132.017 na referida serventia, data de [●])*.

|  |  |
| --- | --- |
| **URBANES EMPREENDIMENTOS LTDA.** | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| **FORTE SECURITIZADORA S.A.** | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |