

Renato Penna Magoulas Bacha

De: Juridico <juridico@truesecuritizadora.com.br>
Enviado em: segunda-feira, 13 de março de 2023 19:22
Para: Samuel Motta Galvao; Middle; Juridico; Reestruturação; Operações; Compliance | True Securitizadora; Rodrigo Botani; Willian Pereira
Cc: Miguel Maia Mickelberg; Carla Luiz Goulart; Isaac Jonatans Kich Hartmann; Leandro Bruno Ferreira de Mello Santos; spestruturacao@simplificpavarini.com.br
Assunto: RES: Cashme - Notificação CRI 24 - Descumprimento de Obrigações
Anexos: 20230308 Cashme - Resposta Contranotificação - CRI 24.pdf

São Paulo, 13 de março de 2023.

À

CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A. (“Cedente”)

Rua Olimpíadas, 242, 4º. andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04551-000

At: Isaac Hartmann / Alexandre Galli / Leandro Mello

Telefone: (11) 4502-3345 / (11) 3018- 6915 / (11) 3018-7671 / (11) 3018-7486

Correio eletrônico:

Isaac.hartmann@cashme.com.br / leandro.mello@cashme.com.br

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“Fiadora”)

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04552-000

At: Miguel Maia Mickelberg

Telefone: (11) 3018-7671 / (11) 3018-7486

Correio eletrônico: Miguel.mickelberg@cyrela.com.br

Com cópia para:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“VX Pavarini”)

At.: Carlos Alberto Bacha/ Matheus Gomes Faria/ Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim bibi

CEP 04534-002 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br e agente fiduciario@vortex.com.br

Ref.: CRI da 24ª Emissão, em 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. – Resposta à Contranotificação Extrajudicial datada de 03 de março de 2023 – Descumprimento de obrigações

Prezados (as) Senhores (as),

Fazemos referência aos Certificados de Recebíveis de Crédito Imobiliário da 24ª Emissão, em 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A ("CRI")

CONSIDERANDO QUE:

(1) Em 27 de fevereiro de 2023, a **TRUE SECURITIZADORA S.A. ("TRUE")** notificou V. Sas. acerca do descumprimento de obrigações não pecuniárias, conforme previstas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, datado de 30 de agosto de 2022, conforme aditado em 02 de setembro de 2022 ("Contrato de Cessão"), nas cláusulas a) **7.1.**, b) **6.1.5.**, c) **10.1.** e d) **2.6.2.**;

(2) Em 03 de março de 2023, V.Sas. contranotificaram a **TRU**, alegando em síntese:

Item "a": tendo em vista a necessidade levantamento dos documentos relacionados às operações securitizadas, requereram a concessão de prazo de 15 (quinze) dias úteis para resposta;

Item "b": a obrigação de outorga de procuração é da Cessionária (True) em favor da Cedente (Cashme), requereram esclarecimento adicional sobre qual seria o descumprimento por parte da Cashme nesse sentido;

Item "c": informaram que Contrato de Cessão foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos na cidade de São Paulo/SP, tendo em vista que era condição precedente para liquidação da operação, bem como que referido documento foi encaminhado e validado pela True;

Item "d": informaram que a situação prevista na cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão ocorreu apenas no início da operação, ou seja, que o pagamento foi feito diretamente à Cashme, tendo em vista que os boletos foram encaminhados antes do Contrato de Cessão, mas os valores foram transferidos à Cessionária sem que houvesse qualquer reclamação adicional até o recebimento da Notificação Extrajudicial.

(3) Servimo-nos da presente para apresentar resposta à contranotificação, para retificar e prestar os esclarecimentos necessários, conforme segue abaixo:

Retificamos que:

(i) a obrigação referente à cláusula **6.1.5.** do Contrato de Cessão não importa em pendência atribuída à Cedente e/ou à Fiadora, e sim a Emissora; e

(ii) a obrigação referente à cláusula **10.1.** foi atendida pela Cedente/Fiadora tempestivamente, portanto, solicitamos desconsiderar referidos itens "a" e "b" e da Notificação Extrajudicial;

Esclarecemos que:

(i) a ausência do documento comprobatório da averbação das indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão (Créditos Imobiliários com Alienações Fiduciária Pendentes) nas matrículas de cada um dos Imóveis, no prazo e nos termos da cláusula **7.1.** do Contrato de Cessão, importa na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários;

(ii) as notificações acompanhadas do aviso de recebimento, nos termos da cláusula **2.6.2.** do Contrato de Cessão, referem-se aos créditos cedidos e não pagos após a Data de Referência (conforme definida nos

Documentos da Operação), qual seja, 01 de outubro de 2022, sendo que sua ausência importa na hipótese de Recompra Compulsória dos respectivos Créditos Imobiliários. Referidos casos, conforme relatório emitido pelo *Servicer* da operação, segue relacionado abaixo:

Id do Crédito	No Contrato	Nome do mutuário	CPF
109128	109128	Marco Aurelio Luz Gonçalves	524.080.001-49
90114	90114	Leonardo Massayuki Matsuda	132.556.848-11
86545	86545	Silvia Elena Buzato Da Mata	042.058.428-56
106902	106902	Gisela Dardengo Adissi	269.637.988-26
99763	99763	Everton Alaor Ramos	000.276.320-67
99752	99752	Rubiane Da Rocha Brelaz Coelho	941.130.332-34
86566	86566	Severino Ferreira Dos Santos	684.575.708-97
101629	101629	Vanessa Marcondes De Faria	024.989.536-63
86514	86514	Regine Grochot	002.345.430-00
88549	88549	Ricardo Alexandre Constant Veppo	904.126.800-68
99767	99767	Veridiana Marcandalli Alves Ramos	225.224.008-35
96770	96770	Karina Cristina Moraes Dos Santos Costa	292.017.988-81
108897	108897	Rafael Ferreira Dos Santos	046.401.489-17
85015	18311	Ana Claudia Bauermeister Stork	417.492.858-43
101302	101302	Márcia Beatriz Carneiro Aragão	173.293.688-90

Pelos motivos expostos acima, faz-se necessária a convocação de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI para deliberação acerca da sustação ou não dos efeitos da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 8.1., alíneas (c), (f) e (h), do Contrato de Cessão. Uma vez aprovado novo prazo, em sede de assembleia, a True aguardará o cumprimento por parte da Cashme no prazo então concedido.

Os termos mencionados em maiúsculo na presente notificação têm o significado que lhes é dado nos Documentos da Operação, exceto se de outra forma aqui indicado.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Camila Feltrim dos Santos

camila.santos@truesecuritizadora.com.br

Telefone: (11) 3071-4475 / 3074-0630

Av. Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21/22, Itaim Bibi
São Paulo - SP - 04506-000

www.truesecuritizadora.com.br

De: Samuel Motta Galvao <Samuel.Galvao@cashme.com.br>

Enviada em: segunda-feira, 6 de março de 2023 15:58

Para: Middle <middle@truesecuritizadora.com.br>; Juridico <juridico@truesecuritizadora.com.br>; Reestruturação <reestruturacao@truesecuritizadora.com.br>; Operações <operacoes@truesecuritizadora.com.br>; Compliance | True Securitizadora <compliance@truesecuritizadora.com.br>; Rodrigo Botani <rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br>; Camila Feltrim Dos Santos <camila.santos@truesecuritizadora.com.br>; Willian Pereira <willian.pereira@truesecuritizadora.com.br>

Cc: Miguel Maia Mickelberg <miguel.mickelberg@cyrela.com.br>; Carla Luiz Goulart <Carla.Goulart@cashme.com.br>; Isaac Jonatans Kich Hartmann <Isaac.Hartmann@cashme.com.br>; Leandro Bruno

Ferreira de Mello Santos <Leandro.Mello@cashme.com.br>; spestruturacao@simplicpavarini.com.br

Assunto: RES: Cashme - Notificação CRI 24 - Descumprimento de Obrigações

À

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000, São Paulo/SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

Endereço Eletrônico: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Com cópia para:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Carlos Alberto Bacha/ Matheus Gomes Faria/ Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim bibi CEP 04534-002 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3090-0447

Endereço Eletrônico: spestruturacao@simplicpavarini.com.br

Ref.: CRI da 24ª Emissão, em 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. – Notificação – Descumprimento de obrigações

Considerando que em 27 de fevereiro de 2023 fomos notificados por V.S. ^a acerca de supostos descumprimentos de obrigações previstas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, datado de 30 de agosto de 2022 e aditado em 02 de setembro de 2022 (“**Contrato de Cessão**”), servimo-nos do presente para prestar os seguintes esclarecimentos e solicitações referentes aos itens da mencionada notificação:

1) Item “a”:

Tendo em vista a necessidade de levantarmos documentos relacionados às operações securitizadas, **queremos a concessão de prazo de 15 (quinze) dias úteis para resposta.**

2) Item “b”:

A redação da cláusula 6.1.5 define que “Para os fins previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.4 acima, a Cessionária emite, nesta data, em favor da Cedente, procuração pública, nos termos do Anexo VI ao presente Contrato. Caso durante o prazo de vigência deste Contrato, qualquer terceiro venha a exigir, por qualquer motivo, a apresentação de uma nova procuração pela Cedente para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à renegociação, em conformidade com a política de cobrança constante do Anexo II e/ou excussão da Alienação Fiduciária, nos termos das Cláusulas 6.1.1 e 6.1.4 acima, a Cessionária obriga-se, neste ato, a firmar, às custas do Patrimônio Separado, nova procuração no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação da Cedente nesse sentido”.

Tendo em vista que que **a obrigação de outorga de procuração é da Cessionária (True) em favor da Cedente (Cashme)**, pedimos a V. Sas. esclarecimento adicional sobre qual seria o descumprimento por parte da Cashme nesse sentido, ressaltando nosso direito de resposta após os esclarecimentos devidos.

Cabe ressaltar que, até o momento, não identificamos a necessidade de emissão de nova procuração, motivo pelo qual não há recusa da Cessionária e não identificamos descumprimento.

3) Item “c”:

O Contrato de Cessão foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos na cidade de São Paulo/SP, tendo em vista que era condição precedente para liquidação da operação. Ademais, o documento foi encaminhado e validado o recebimento da True conforme e-mails anexos; e

4) Item “d”:

O item 2.6.2 trata-se de obrigação subsidiária, sendo a regra a notificação por boleto e, havendo devedores que não realizaram o pagamento conforme indicado no boleto, a Cedente (Cashme) deverá enviar as Notificações aos Devedores por meio de envio de correspondência.

Sobre esse item, cabe informar, a título de esclarecimento, que identificamos a situação prevista na cláusula 3.1.1 apenas no início da operação. Ou seja, o pagamento foi feito diretamente à Cashme, tendo em vista que os boletos foram encaminhados antes do Contrato de Cessão, mas os valores foram transferidos à Cessionária sem que houvesse qualquer reclamação adicional até o recebimento da Notificação ore respondida.

Sendo assim, tendo em vista que até o presente momento, não identificamos outros casos nessa situação, solicitamos a indicação de quais são aqueles identificados pela Cessionária, ressaltado o direito de resposta da Cedente;

Por fim, certos de vossa compreensão, sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A

Samuel Motta Galvão
(11) 99288-0468
Operações Estruturadas

CashMe

cashme.com.br



De: Jurídico juridico@truesecuritizadora.com.br

Enviada em: segunda-feira, 27 de fevereiro de 2023 18:29

Para: Isaac Jonatans Kich Hartmann Isaac.Hartmann@cashme.com.br; Leandro Bruno Ferreira de Mello Santos Leandro.Mello@cashme.com.br; Miguel.mickelberg@cyrela.com.br

Cc: spestruturacao@simplificpavarini.com.br; Jurídico juridico@truesecuritizadora.com.br; Reestruturação reestruturacao@truesecuritizadora.com.br; Operações operacoes@truesecuritizadora.com.br; Compliance | True Securitizadora <compliance@truesecuritizadora.com.br>

Assunto: Cashme - Notificação CRI 24 - Descumprimento de Obrigações

À

CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A.

Rua Olímpíadas, 242, 4º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04551-000

At: Isaac Hartmann / Alexandre Galli / Leandro Mello

Telefone: (11) 4502-3345 / (11) 3018- 6915 / (11) 3018-7671 / (11) 3018-7486

Correio eletrônico:

Isaac.hartmann@cashme.com.br / leandro.mello@cashme.com.br

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04552-000

At: Miguel Maia Mickelberg

Telefone: (11) 3018-7671 / (11) 3018-7486

Correio eletrônico: Miguel.mickelberg@cyrela.com.br

Com cópia para:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Carlos Alberto Bacha/ Matheus Gomes Faria/ Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim bibi

CEP 04534-002 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

Ref.: CRI da 24ª Emissão, em 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. – Notificação – Descumprimento de obrigações

Prezados (as) Senhores (as),

Fazemos referência aos Certificados de Recebíveis de Crédito Imobiliário da 24ª Emissão, em 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.

CONSIDERANDO QUE:

(1) Nos termos do Contato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, datado de 30 de agosto de 2022, conforme aditado em 02 de setembro de 2022 (“Contrato de Cessão”), a **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A.**, na qualidade de cedente, e:

- a) nos termos da cláusula 7.1., obrigou-se a encaminhar documento comprobatório da averbação das CCI nas matrículas de cada um dos Imóveis, no prazo de 90 (noventa) dias contados do Pagamento do Valor da Cessão, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias desde que a Cedente comprove estar cumprindo com as exigências formuladas pelo Serviço de Registro de Imóveis competente e não cesse os efeitos da prenotação inicial;

- b) nos termos da cláusula 6.1.5., obrigou-se a apresentar procuração pública, nos termos do Anexo VI do Contrato de Cessão;
- c) nos termos da cláusula 10.1., obrigou-se a registrar o Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão, e a apresentar à Cessionária e ao Agente Fiduciário a respectiva comprovação do registro no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do efetivo registro; e
- d) nos termos da cláusula 2.6.2., obrigou-se a encaminhar à Cessionária as notificações acompanhadas do aviso de recebimento, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos, contados do não pagamento pelo respectivo devedor, caso o pagamento não ocorra mediante envio de boleto de cobrança na forma da cláusula 2.6.1.;

(2) Até a presente data, as obrigações previstas nos itens (a) a (d) acima não foram cumpridas pela Cedente.

Servimo-nos da presente para **NOTIFICÁ-LOS** a prestarem esclarecimentos e enviarem os documentos comprobatórios que encontram-se com a Cedente no prazo de 05 (cinco) dias corridos contados do recebimento desta, sob pena de convocação de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI para deliberação acerca da sustação ou não dos efeitos da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 8.1., alíneas (c), (f) e (h), do Contrato de Cessão.

Os termos mencionados em maiúsculo na presente notificação têm o significado que lhes é dado nos Documentos da Operação, exceto se de outra forma aqui indicado.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

TRUE SECURITIZADORA S.A.



Camila Feltrim dos Santos

camila.santos@truesecuritizadora.com.br

Telefone: (11) 3071-4475 / 3074-0630

Av. Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21/22, Itaim Bibi
São Paulo - SP - 04506-000

www.truesecuritizadora.com.br

Essa mensagem e quaisquer tipo de arquivo transmitido ou anexo com ela são confidenciais e endereçados exclusivamente para uso do destinatário ou pela entidade a quem destinamos. Se você recebeu este email por engano, notifique o remetente.

Essa mensagem e quaisquer tipo de arquivo transmitido ou anexo com ela são confidenciais e endereçados exclusivamente para uso do destinatário ou pela entidade a quem destinamos. Se você recebeu este email por engano, notifique o remetente.

Essa mensagem e quaisquer tipo de arquivo transmitido ou anexo com ela são confidenciais e endereçados exclusivamente para uso do destinatário ou pela entidade a quem destinamos. Se você recebeu este email por engano, notifique o remetente.