

Cuiabá/MT, 26 de abril de 2021.

À: ISEC SECURITIZADORA S.A. ("Securizadora")

C/C: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("Agente Fiduciário")C/C: CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ("Agente de Monitoramento")Ref.: **PEDIDO DE CONVOCAÇÃO DE AGT – 6ª, 8ª e 31ª SÉRIE**

GINCO URBANISMO LTDA., sociedade empresária limitada, na Avenida Miguel Sutil, nº 8.061, sala G, bairro Duque de Caxias, cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.808.790/0001-50, neste ato representada por um de seus representantes, doravante denominada ("**GINCO URBANISMO**" ou "**INCORPORADORA**" ou "**REQUERENTE**");

I. CONSIDERANDO QUE:

- (i) A GINCO URBANISMO é empresa consolidada e referência no mercado de empreendimentos horizontais;
- (ii) A GINCO URBANISMO, na qualidade de Fiduciante celebrou Instrumento Particular de Financiamento Imobiliário (6ª, 8ª e 31ª série);
- (iii) Dentre outras obrigações constantes dos documentos da operação (6ª, 8ª e 31ª série), a GINCO URBANISMO, obrigou-se a observar a Razão de Direitos Creditórios, Razão de Garantia de Direitos Creditórios (conforme definido nos documentos da operação);
- (iv) Nos documentos da Operação, ficou estabelecido também que, o saldo dos direitos creditórios no âmbito da cessão fiduciária, deveria corresponder, a 135% do saldo devedor dos CRI efetivamente integralizados, para 31ª série, e 125% para 6ª e 8ª série, o denominado "Percentual Mínimo de Recebíveis";
- (v) Ocorre que, a GINCO URBANISMO ficou desenquadrada em relação à referida *Razão*, referente a 6ª, 8ª e 31ª série;
- (vi) A GINCO URBANISMO, também ficou desenquadrada, no que concerne ao Percentual Mínimo de Recebíveis da 31ª série;
- (vii) Considerando a definição de "Matérias de Interesse" do Acordo de Credores das séries 6ª, 8ª e 31ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, foi realizado em 25 de novembro de 2020, a AGT em conjunto, sendo que, na ocasião:

- Foi concedido o Período de Carência, com término previsto em 25 de maio de 2021, para reenquadramento da Razão de Direitos Creditórios dos CRI da 6ª e 8ª Séries;
 - E com relação a 31ª Série, restou consignado em ata, que os titulares do CRI já haviam aprovado essa matéria na AGCRI 16/10/2020 da 31ª Série, do qual foi concedido prazo para reenquadramento do Razão, findando-se em abril/2021;
 - E por fim, na AGT em conjunto, foi autorizado a suspensão da aplicabilidade do Percentual Mínimo Recebíveis das 6ª, 8ª e 31ª Séries, desde que respeitado o percentual mínimo de 80% (oitenta por cento), durante o período de 06 (seis) meses, findando-se em maio/2021, afastando as supostas penalidades decorrentes.
- (viii) Apesar disso, é necessário rememorar que, no passado recente, o setor imobiliário passou por uma profunda crise, que impactou diretamente as receitas decorrentes de empreendimentos imobiliários pelo país a fora. E como se não bastasse isso, agora uma nova crise se instalou, dessa vez, em razão da pandemia do COVID-19;
- (ix) É de conhecimento público e notório a crise econômica que se instalou no país em decorrência da pandemia e do estado de calamidade pública decretado. Como se sabe, estamos vivendo um momento de instabilidade de proporções gigantescas, causadas pela proliferação do coronavírus (covid-19);
- (x) A pandemia fez com que as autoridades municipais, estaduais e União restringissem a circulação de pessoas, bem como determinou-se o fechamento de diversos estabelecimentos comerciais, principalmente aqueles considerados “*não essenciais*”. Tais medidas alteraram a dinâmica social, fazendo com que as pessoas permaneçam reclusas em suas casas e revissem suas prioridades financeiras, o que por si só produz impactos diretos na economia;
- (xi) Assim sendo, no Estado de Mato Grosso também não foi diferente, e por diversas vezes, foi decretado quarentena obrigatória, paralisando as atividades consideradas “*Não essenciais*”;
- (xii) Inclusive, conforme decreto estadual n. 874 de 25 de Março de 2021, os índices de taxas de ocupação dos leitos públicos de UTI’s, de acordo com os dados contidos no Painel Epidemiológico nº 381/MT, da Secretaria Estadual de Saúde, indicaram 98,05% de taxa de ocupação nos hospitais, aumentando a demanda hospitalar pública e privada por oxigênio medicinal, conseqüentemente, foi considerado situação de emergência com NÍVEL DE RISCO MUITO ALTO para o Município de Cuiabá/MT, local onde a Incorporadora está sediada, decretando então, novamente, a quarentena obrigatória, com a suspensão das atividades consideradas “*não essenciais*”, instituindo, ainda, controle do perímetro da área de contenção, por

barreiras sanitárias, para triagem da entrada e saída de pessoas, dentre outras medidas;

- (xiii) Ademais, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso, também determinou, conforme decisão preferida nos autos da ADI (Ação Direta de Inconstitucionalidade) nº 1003497-90.2021.8.11.0000, em 29 de março de 2021, *lockdown* em mais de 50 (cinquenta) municípios do Estado, inclusive em Cuiabá e Várzea Grande, determinando o cumprimento impositivo das medidas restritivas impostas no Decreto Estadual n. 874;
- (xiv) Diante disso, considerando a situação do país, a crise de saúde pública imposta pela COVID-19 e a afetação da economia, com quebra de cadeias produtivas, desestabilização do consumo e de renda, já era imaginável a consequente proliferação de quebras contratuais decorrentes;
- (xv) De outro lado, ainda temos o impacto do IGP-M na correção dos contratos de financiamento dos terceiros adquirentes;
- (xvi) Como é de conhecimento da grande maioria, o portal FGV relatou que o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) entre janeiro e dezembro de 2020, acumulou alta de 23,14%, sendo que, em 2019 o índice acumulou alta de 7,30%. Tendo em 2020, o maior avanço acumulado desde 2002, ou seja, o aumento é considerado o maior em 18 anos;
- (xvii) Ocorre que, o IGP-M é um índice extremamente importante, que cumpre relevante papel estabilizador para contratos de diversos setores, inclusive para o de imóveis;
- (xviii) Aliás, sem esse indexador no preço, acarretaria um descasamento muito maior no tempo, pois, embora as construtoras/incorporadoras façam planejamento acerca dos novos empreendimentos, os aumentos de materiais afetam diretamente as obras que se iniciarão e as que já estão sendo tocadas, e que foram planejadas quando os insumos tinham outros preços, diante disso, a utilização desse indexador tende a equilibrar e mitigar os riscos;
- (xix) No entanto, as quebras contratuais e dificuldades de pagamento que já vinham ocorrendo como consequência da pandemia e da crise, se tornaram, agora, com o aumento exacerbado do índice IGP-M, ainda mais presentes e prováveis;
- (xx) Em consequência disso, a Requerente se deparou com diversas dificuldades para cumprir com algumas obrigações na sistemática atual da operação;

- (xxi) Em suma, não é justo que, aquele que atingido pela paralisação econômica, e que teve sua capacidade de pagamento afetada, por evento imprevisível e irresistível a qualquer esforço (fortuito externo) possa ser penalizado por isto;
- (xxii) Entretanto a Companhia já vem tomando as devidas providências e intensificou ainda mais o trabalho que já vinha sendo desenvolvido pelo time, buscando soluções novas e eficientes para combater esse momento atual, além da dedicação que vem sendo empregada na recuperação da inadimplência, trabalho esse que vem sendo desenvolvido com um olhar atento e de forma personalizada, analisando caso a caso, cada um com a suas peculiaridades, formas, saldo devedor, capacidade de pagamento, etc;
- (xxiii) Com isso, a Incorporadora pretende nos próximos meses usufruir do retorno do trabalho que vem sendo empregado, de forma positiva, e conseqüentemente, regularizando suas obrigações na sistemática da operação.

Em razão do disposto nos "Considerandos" acima a GINCO URBANISMO vem por meio da presente ("Carta") requerer a convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI - 6ª, 8ª e 31ª SÉRIE, para deliberarem pelo que segue abaixo:

- 1) **RENOVAÇÃO DE "WAIVER" DA RAZÃO DE DIREITOS CRÉDITORIOS, RAZÃO DE GARANTIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS, (CONFORME DEFINIDO NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO) DA 6ª, 8ª e 31ª SÉRIE PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, A CONTAR DA DATA DA APROVAÇÃO DESTES ITENS, AFASTANDO AS SUSPOSTAS PENALIDADES DECORRENTES;**
- 2) **RENOVAÇÃO DE "WAIVER" DO PERCENTUAL MÍNIMO RECEBÍVEIS DA 6ª, 8ª E 31ª SÉRIE PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, A CONTAR DA DATA DE APROVAÇÃO DESTES ITENS, AFASTANDO AS SUSPOSTAS PENALIDADES DECORRENTES.**

Sendo o que nos bastava para o momento,



GINCO URBANISMO LTDA