



São Paulo, 29 de agosto de 2019

Ao

CONDOMÍNIO SELETTO BUSINESS D.O.C.

Avenida Embaixador Abelardo Bueno no 1.111,
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ
CEP 22775-040

Ref.: Proposta de quitação de dívida e encerramento de Ação de Execução distribuída sob o nº 0041792-25.2016.8.19.0209 perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca – Rio de Janeiro (“Ação de Execução”)

Prezado Sr. Ronê,

OCTANTE SECURITIZADORA S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.139.922/0001-63, com sede na Rua Beatriz, nº 226, Alto de Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05.445-040 (“Octante”), na qualidade de emitente do Termo de Securitização de Créditos das 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, datado de 20 de abril de 2015, conforme aditado, faz referência à dívida de condomínio de 45 (quarenta e cinco) unidades de sua propriedade no empreendimento Seletto Business D.O.C. objeto da Ação de Execução ajuizada por V.Sas. para propor o que segue.

Diante da rejeição da proposta de quitação da dívida condominial, enviada em 6 de maio de 2019, conforme deliberação da assembleia geral ordinária do Condomínio Seletto Business D.O.C. realizada em 6 de maio de 2019, vimos pela presente oferecer duas propostas alternativas para a quitação da dívida condominial objeto da Ação de Execução que, para a presente data base, totaliza R\$3.455.123,50 (três milhões e quatrocentos e cinquenta e cinco mil e cento e vinte e três reais e cinquenta centavos), incluindo as custas judiciais e os honorários de sucumbência fixados em 10% (dez por cento) do valor executado.

Proposta 1:

- Dação em pagamento das duas unidades abaixo relacionadas no Seletto Business D.O.C., totalizando o montante de R\$ 1.380.982,74 (um milhão, trezentos e oitenta mil, novecentos e oitenta e dois reais e setenta e quatro centavos), já subtraída a dívida de IPTU e outras taxas:



OCTANTE

Unidade	Matrícula	Área Privativa Total (m ²)	Valor da unidade (R\$ 6.000,00/m ²)	Demais Ônus ¹
SELETTO / CORPORATE 305	nº 375149	120.35	R\$ 722.100,00	R\$ 33.438,63
SELETTO / CORPORATE 312	nº 375156	120.96	R\$ 725.760,00	R\$ 33.438,63

- Parcelamento do valor remanescente da dívida correspondente a R\$ 2.074.140,76 (dois milhões, setenta e quatro mil, cento e quarenta reais e setenta e seis centavos), em 83 parcelas mensais, devidas no dia 15 de cada mês, no valor de R\$ 24.989,65 (vinte e quatro mil, novecentos e oitenta e nove reais e sessenta e cinco centavos) a ser corrigido pelo IPCA do período compreendido entre a homologação judicial do acordo e o pagamento de cada parcela ("**Dívida Remanescente Proposta 1**"). Por definição, deverá ser usado como base, o IPCA disponibilizado no mês imediatamente anterior à homologação do acordo;
- Obrigação de pagamento das taxas condominiais mensalmente devidas e vincendas a partir da homologação judicial do acordo;
- A Dívida Remanescente Proposta 1 poderá ser pré-paga a qualquer momento, parcial ou integralmente, a exclusivo critério da Octante e sem quaisquer penalidades;
- Compromisso de pré-pagamento da Dívida Remanescente Proposta 1, sem quaisquer penalidades, em caso de venda das demais unidades de propriedade da Octante no empreendimento Seletto Business D.O.C. No caso de venda de unidade(s), o montante direcionado para pagamento da Dívida Remanescente Proposta 1 será equivalente ao saldo devedor atribuível à(s) respectiva(s) unidade(s) vendida(s) e pago ao Condomínio do empreendimento Seletto Business D.O.C. de forma proporcional e no mesmo prazo que venha a ser recebido pela Octante. Ou seja, o condomínio receberá o pré-pagamento no mesmo fluxo percebido pela Octante, de forma proporcional.

Proposta 2:

- Dação em pagamento da unidade abaixo relacionada no Seletto Business D.O.C., totalizando o montante de R\$ 692.321,37 (seiscentos e noventa e dois mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e sete centavos), já subtraída a dívida de IPTU e outras taxas:

Unidade	Matrícula	Área Privativa Total (m ²)	Valor da unidade (R\$ 6.000,00/m ²)	Demais Ônus
SELETTO / CORPORATE 312	nº 375156	120.96	R\$ 725.760,00	R\$ 33.438,63

¹ Inclui dívida de IPTU e Funesbom do período compreendido entre 2015 até 20/08/2019.



OCTANTE

- Parcelamento do valor remanescente da dívida correspondente a R\$ 2.762.802,13 (dois milhões, setecentos e sessenta e dois mil, oitocentos e dois reais e treze centavos), em 110 parcelas mensais, devidas no dia 15 de cada mês, no valor de R\$ 25.116,39 (vinte e cinco mil, cento e dezesseis reais e trinta e nove centavos) a ser corrigido pelo IPCA do período compreendido entre a homologação judicial do acordo e o pagamento de cada parcela ("**Dívida Remanescente Proposta 2**"). Por definição, deverá ser usado como base o IPCA disponibilizado no mês imediatamente anterior à homologação do acordo;
- Obrigação de pagamento das taxas condominiais mensalmente devidas e vincendas a partir da homologação judicial do acordo;
- A Dívida Remanescente Proposta 2 poderá ser pré-paga a qualquer momento, parcial ou integralmente, a exclusivo critério da Octante e sem quaisquer penalidades.
- Compromisso de pré-pagamento da Dívida Remanescente Proposta 2, sem quaisquer penalidades, em caso de venda das demais unidades de propriedade da Octante no empreendimento Seletto Business D.O.C. No caso de venda de unidade(s), o montante direcionado para pagamento da Dívida Remanescente Proposta 2 será equivalente ao saldo devedor atribuível à(s) unidade(s) vendida(s) e pago ao Condomínio do empreendimento Seletto Business D.O.C. de forma proporcional e no mesmo prazo que venha a ser recebido pela Octante. Ou seja, o condomínio receberá o pré-pagamento no mesmo fluxo percebido pela Octante, de forma proporcional.

Caso qualquer das propostas acima venha a ser aceita, Octante e o Condomínio Seletto Business D.O.C. deverão requerer (i) a homologação do acordo judicialmente e (ii) o encerramento da Ação de Execução ou, no limite, sua suspensão enquanto pendente o parcelamento da dívida remanescente (Dívida Remanescente Proposta 1 ou Dívida Remanescente Proposta 2, conforme o caso).

Homologado judicialmente o acordo, o Condomínio Seletto Business D.O.C. deverá conceder comprovante de quitação de todas as taxas condominiais vencidas das unidades detidas pela Octante.

Por fim, em atenção à presente proposta e para que a mesma seja analisada e debatida entre Octante e o Condomínio Seletto Business D.O.C., solicitamos que as Partes peticionem em conjunto na Ação de Execução informando que estão em tratativas para encerrar o referido processo, requerendo a suspensão de quaisquer atos processuais pelo período não inferior a 45 (quarenta e cinco) dias.



OCTANTE

A presente proposta ficará em vigor pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da data desta Notificação. Após este período, a proposta poderá ser renovada, alterada ou retirada, a exclusivo critério da Octante.

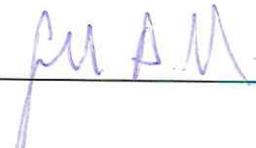
Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

OCTANTE SECURITIZADORA S.A.



Jeniffer Kalaisa Padilha
Diretora



Guilherme Antonio Muriano da Silva
Diretor