



EDUCAÇÃO METODISTA

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA REDE METODISTA DE EDUCAÇÃO

Elaborado em cumprimento ao artigo 53 da Lei nº 11.101/05 (“LRF”), para apresentação nos autos do processo de Recuperação Judicial nº 5035686-71.2021.8.21.0001, em trâmite perante a Comarca de Porto Alegre/RS.

EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL:

- (1) CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE PORTO ALEGRE LTDA. (“CESUPA”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;
- (2) INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA (“IPA”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;
- (3) INSTITUTO METODISTA DE EDUCAÇÃO E CULTURA (“IMEC”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;
- (4) INSTITUTO METODISTA CENTENÁRIO (“IMC”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (5) INSTITUTO EDUCACIONAL METODISTA DE PASSO FUNDO (“IE”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (6) INSTITUTO UNIÃO DE URUGUAIANA DA IGREJA METODISTA (“IU”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (7) INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR (“IMS”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (8) INSTITUTO EDUCACIONAL PIRACICABANO DA IGREJA METODISTA (“IEP”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- (9) INSTITUTO METODISTA IZABELA HENDRIX (“IMIH”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (10) INSTITUTO METODISTA GRANBERY (“IMG”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (11) INSTITUTO METODISTA DE EDUCAÇÃO (“IMED”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (12) INSTITUTO METODISTA BENNETT (“IMB”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (13) EDUCA – PRODUTOS E SERVIÇOS (“EDUCA”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (14) COGEIME – INSTITUTO METODISTA DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS (“COGEIME”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (15) CENTRO WESLEYANO DO SUL PAULISTA (“CEWSUP”)– EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- (16) INSTITUTO METODISTA EDUCACIONAL DE ALTAMIRA (“IMEA”) – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Porto Alegre, 22 de novembro de 2022

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA REDE METODISTA DE EDUCAÇÃO

O presente plano de recuperação judicial (“PRJ”) é apresentado nos autos do processo de recuperação judicial autuado sob nº 5035686-71.2021.8.21.0001, em trâmite perante a Comarca de Porto Alegre, em cumprimento integral ao disposto no artigo 53 da LRF, pelas seguintes empresas em recuperação judicial:

- (1) **CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE PORTO ALEGRE LTDA. (“CESUPA”)**, agente econômico constituído sob a forma de sociedade empresária limitada, fundado em 26 de junho de 1999 (21 anos), com sede no Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado nº 80, prédio A, bairro Rio Branco, CEP 90.420-060, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 03.249.797/0001-53;
- (2) **INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA (“IPA”)**, agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 15 de março de 1923 (98 anos), com sede no Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado nº 80, bairro Rio Branco, CEP 90.420-060, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 93.005.494/0001-88;
- (3) **INSTITUTO METODISTA DE EDUCAÇÃO E CULTURA (“IMEC”)**, agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 19 de outubro de 1885 (135 anos), com sede no Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Lauro de Oliveira nº 71, bairro Rio Branco, CEP 90.420-210, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 92.998.343/0001-05;
- (4) **INSTITUTO METODISTA CENTENÁRIO (“IMC”)**, agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 08 de novembro de 1975 (45 anos), com sede no Município de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Turi nº 2.003, Centro, CEP 97.050-180, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 88.371.877/0001-30;
- (5) **INSTITUTO EDUCACIONAL METODISTA DE PASSO FUNDO (“IE”)**, agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 15 de outubro de 1919 (101 anos), com sede no Município de Passo Fundo, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Brasil Oeste nº 1.623, bairro Boqueirão, CEP 99.025-083, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 92.052.042/0001-94;
- (6) **INSTITUTO UNIÃO DE URUGUAIANA DA IGREJA METODISTA (“IU”)**, agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 08 de junho de 1870 (150 anos), com sede no Município de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes nº 3.432, Centro, CEP 97.510-600, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 98.418.890/0001-50;
- (7) **INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR (“IMS”)**, agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 21 de julho de 1970 (30 anos), com sede no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua do Sacramento nº 230, bairro Rudge Ramos, CEP 09.640-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.351.146/0001-57;
- (8) **INSTITUTO EDUCACIONAL PIRACICABANO DA IGREJA METODISTA (“IEP”)**, agente econômico

constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 13 de setembro de 1881 (139 anos) como Colégio Piracicabano, nome que manteve até 1954, quando foi denominado Instituto Educacional “O Piracicabano” até 1996, quando alterou para Instituto Educacional Piracicabano, novamente alterado em 2003 para a razão social atual, com sede no Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Rua Rangel Pestana nº 762, Centro, CEP 13.400-901, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 54.409.461/0001-41;

(9) INSTITUTO METODISTA IZABELA HENDRIX (“IMIH”), agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 05 de outubro de 1904 (116 anos), com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua da Bahia nº 2020, bairro Lourdes, CEP 30.160-012, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.217.191/0001-40;

(10) INSTITUTO METODISTA GRANBERY (“IMG”), agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 08 de setembro de 1889 (131 anos), com sede no Município de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, na Rua Batista de Oliveira nº 1.145, bairro Granbery, CEP 36.010-359, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.576.590/0001-75;

(11) INSTITUTO METODISTA DE EDUCAÇÃO (“IMED”), agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 28 de fevereiro de 1928 (93 anos), anteriormente denominado Instituto Americano de Lins da Igreja Metodista, com sede no Município de Lins, Estado de São Paulo, na Rua Campos Sales nº 389, Centro, CEP 16.400-055, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 51.660.876/0001-03;

(12) INSTITUTO METODISTA BENNETT (“IMB”), agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 28 de fevereiro de 1921 (100 anos), no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Marquês de Abrantes nº 55, bairro Flamengo, CEP 22.230-060, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.547.316/0001-57;

(13) EDUCA – PRODUTOS E SERVIÇOS (“EDUCA”), agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 19 de fevereiro de 2008 (13 anos), com sede no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Alfeu Tavares nº 239, bairro Rudge Ramos, CEP 09.641-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 10.301.429/0001-72;

(14) COGEIME – INSTITUTO METODISTA DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS (“COGEIME”), agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 22 de abril de 1967 (53 anos) com o nome de Conselho Geral das Instituições Metodistas de Ensino, depois alterado para COGEIME – Conselho Geral das Instituições Metodistas de Educação e, em 28 de outubro de 2006, para a razão social atual, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Piassanguaba nº 3.031, bairro Planalto Paulista, CEP 04.060-004 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.924.014/0001-59;

(15) CENTRO WESLEYANO DO SUL PAULISTA (“CEWSUP”), agente econômico constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 25 de janeiro de 1973 (48 anos), com sede no Município de Itapeva, Estado de São Paulo, na Rua 31 de março nº 110, bairro Jardim Ferrari, CEP 18.405-070, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.457.744/0001-78; e

(16) INSTITUTO METODISTA EDUCACIONAL DE ALTAMIRA (“IMEA”), agente econômico

constituído sob a forma de associação civil sem fim lucrativo, fundado em 17 de outubro de 1990 (30 anos), com sede no Município de Altamira, Estado do Pará, na Travessa Agrário Cavalcante nº 1.120, bairro Sudam, CEP 68.371-140, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.887.919/0001-60.

Além das associações em recuperação judicial acima mencionadas, atuam como intervenientes-anuentes deste Plano (i) a Associação da Igreja Metodista (“AIM”), (ii) a Associação da Igreja Metodista – Primeira Região Eclesiástica; (iii) Associação da Igreja Metodista – Segundo Região Eclesiástica; (iv) a Associação da Igreja Metodista – Terceira Região Eclesiástica; (v) a Associação da Igreja Metodista – Quarta Região Eclesiástica; (vi) a Associação da Igreja Metodista – Quinta Região Eclesiástica; (vii) a Associação da Igreja Metodista – Sexta Região Eclesiástica; (viii) a Associação da Igreja Metodista – Sétima Região Eclesiástica; (ix) a Associação da Igreja Metodista – Oitava Região Eclesiástica; (x) a Associação da Igreja Metodista – Região Missionária do Nordeste; (xi) a Associação da Igreja Metodista – Região Missionária da Amazônia; e (xii) a Associação da Igreja Metodista Nacional, mantenedoras das associações em recuperação judicial, que apoiam o presente Plano contribuindo com seus respectivos ativos para cumprimento das obrigações nele assumidas pelas Recuperandas.

1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.1. Definições

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas neste Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos e expressões serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1. Administradora Judicial: é a Medeiros & Medeiros Administração De Falências E Empresas Em Recuperação Ltda, representada por João Medeiros Fernandes Jr.

1.1.2. Aprovação do Plano: é a aprovação do Plano em Assembleia de Credores. Para os efeitos deste Plano, a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores em que ocorrer a votação do Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores nesta ocasião, sendo posteriormente homologado judicialmente nos termos do artigo 58, § 1º, da LRJ.

1.1.3. CESUPA: é o Centro De Ensino Superior De Porto Alegre Ltda.

1.1.4. IPA: é o Instituto Porto Alegre Da Igreja Metodista

1.1.5. IMEC: é o Instituto Metodista De Educação E Cultura

1.1.6. IMC: é o Instituto Metodista Centenário

1.1.7. IE: é o Instituto Educacional Metodista De Passo Fundo

1.1.8. IU: é o Instituto UNIÃO DE URUGUAIANA DA IGREJA METODISTA

1.1.9. IMS: é o Instituto Metodista De Ensino Superior

1.1.10. IEP: é o Instituto Educacional Piracicabano Da Igreja Metodista

- 1.1.11. IMIH: é o Instituto Metodista Izabela Hendrix
- 1.1.12. IMG: é o Instituto Metodista Granbery
- 1.1.13. IMED: é o Instituto Metodista De Educação
- 1.1.14. IMB: é o Instituto Metodista Bennett
- 1.1.15. EDUCA: é a EDUCA – Produtos E Serviços
- 1.1.16. COGEIME: é a COGEIME – Instituto Metodista De Serviços Educacionais
- 1.1.17. CEWSUP: é o Centro Wesleyano Do Sul Paulista
- 1.1.18. IMEA: é o Instituto Metodista Educacional De Altamira
- 1.1.19. Rede Metodista de Ensino (RME) – O grupo constituído pelas 16 (dezesesseis instituições descritas nessa clausula
- 1.1.20. Grupo: É a Rede Metodista de Ensino
- 1.1.21. Entidades Mantenedoras (Mantenedoras) ou (AIM): as oito Associações Regionais da Igreja Metodista e a Associação da Igreja Metodista Nacional
- 1.1.22. Assembleia de Credores: é qualquer Assembleia Geral de Credores, realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial.
- 1.1.23. Créditos: são as obrigações e créditos detidos pelos Credores contra as Recuperandas e que estão sujeitos à Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da Lei de Recuperação Judicial.
- 1.1.24. Créditos com Garantia Real: são os créditos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia, nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.
- 1.1.25. Créditos de ME e EPP: são os créditos detidos pelos Credores ME e EPP, conforme listados na Lista de Credores.
- 1.1.26. Créditos de Partes Relacionadas: são os Créditos detidos por uma Recuperanda contra outra, concursais ou extraconcursais, por Entidades Mantenedores ou AIM contra Recuperandas, e vice-versa, ou por quaisquer controladoras, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico contra as Recuperandas, com origem em qualquer negócio jurídico, excetuando-se os aluguéis correntes devidos pelas Recuperandas às Entidades Mantenedoras ou à AIM que não excedam ao valor mensal agregado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Inclui-se no conceito de Créditos de Partes Relacionadas eventuais créditos detidos por Entidades Mantenedoras ou AIM contra as Recuperandas, e vice-versa, em decorrência de sub-rogação, com fundamento no art. 346 do Código Civil.
- 1.1.27. Créditos Ilíquidos: são os Créditos (i) discutidos em ação judicial, processo administrativo e/ou arbitragem, derivados de quaisquer fatos, relações jurídicas ou contratos anteriores ou coincidentes com a Data do Pedido; ou (ii) cujo valor esteja pendente de liquidação ou resolução de controvérsia ou disputa.
- 1.1.28. Créditos Quirografários: são os créditos que sejam quirografários, com privilégio geral,

especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.

1.1.29. Créditos Retardatários: são os créditos que forem incluídos na Relação de Credores após a publicação do edital a que se refere o artigo 7º, § 2º, da Lei de Recuperação Judicial, na imprensa oficial.

1.1.30. Credores Hipotecários Colaboradores e/ou Aderentes: têm o significado que lhes é atribuído na Cláusula 3.7.

1.1.31. Credores Trabalhistas: são os créditos derivados de legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.

1.1.32. Credores: são os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME e EPP.

1.1.33. Credores com Garantia Real: são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real.

1.1.34. Credores ME e EPP: são os Credores constituídos sob a forma de microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial.

1.1.35. Credores Quirografários: são os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da Lei de Recuperação Judicial.

1.1.36. Credores Retardatários: são os Credores titulares de Créditos Retardatários.

1.1.37. Credores Trabalhistas: são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial.

1.1.38. Data da Homologação do PRJ: é a data em que for proferida, pelo Juízo da Recuperação Judicial, a decisão de Homologação Judicial do Plano.

1.1.39. Financiamento “debtor-in-possession” (DIP): é uma modalidade de novo financiamento para uma empresa que está em processo de recuperação judicial, ou seja, que já possui um plano aprovado ou em discussão por seus credores para o pagamento de suas dívidas e possui natureza extraconcursal diante do conteúdo dos artigos 67, 69-A a 69-F e 84, I-B, da Lei nº 11.101/2005.

1.1.40. Data do Pedido: a data em que o pedido de recuperação judicial ajuizado pelas Recuperandas: dia 29/04/2021.

1.1.41. Dia Útil: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado do Rio Grande do Sul não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

1.1.42. Homologação do PRJ: é a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58, e/ou do artigo 58, § 1º, Lei de Recuperação Judicial.

1.1.43. Imóvel IPA: Imóvel localizado no nº 80 da Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, matriculado sob o nº 74.416 junto ao 1º Registro de Imóveis da 1ª Zona

da Comarca de Porto Alegre, RS, de titularidade da AIM, excetuadas as frações ideais que corresponderem às construções históricas, conforme croqui constante do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças celebrado em 09.03.2020 entre a SPE 028, na condição de incorporadora, e a AIM, na condição de proprietária, com a interveniência-anuência do IMS e do IPA, com 46.624,57m² de área de terreno e 23.000,98m² de área construída, e inscrição imobiliária municipal nº 591629.

1.1.44. Juízo da Recuperação: é o Juízo da 2ª Vara De Direito Empresarial, Recuperação De Empresas E Falências - Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, ou, eventualmente, outro órgão jurisdicional que venha a ser declarado competente para o processamento da Recuperação Judicial.

1.1.45. Lei de Recuperação Judicial: é a Lei 11.101/2005 de 09 de fevereiro de 2005.

1.1.46. Passivo Extraconcursal: quaisquer obrigações e/ou passivos das Recuperandas que não consistam em Créditos Concursais, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, anteriores ou posteriores à Data do Pedido.

1.1.47. Plano: é este plano de recuperação judicial, conforme aditado, modificado ou alterado.

1.1.48. PRJ: é o Plano.

1.1.49. Recuperação Judicial: processo de recuperação judicial ajuizado pelas Recuperandas em 29/04/2021, autuado sob o nº 5035686-71.2021.8.21.0001.

1.1.50. Recuperandas: são o Centro De Ensino Superior De Porto Alegre Ltda., o Instituto Porto Alegre Da Igreja Metodista, Instituto Metodista De Educação E Cultura, Instituto Metodista Centenário, Instituto Educacional Metodista De Passo Fundo, União De Uruguaiana Da Igreja Metodista, Instituto Metodista De Ensino Superior, Instituto Educacional Piracicabano Da Igreja Metodista, Instituto Metodista Izabela Hendrix; Instituto Metodista Granbery, Instituto Metodista De Educação, Instituto Metodista Bennett, EDUCA – Produtos E Serviços, COGEIME – Instituto Metodista De Serviços Educacionais, Centro Wesleyano Do Sul Paulista e o Instituto Metodista Educacional De Altamira.

1.1.51. Relação de Credores: é a relação consolidada de credores das Recuperandas elaborada pela Administradora Judicial e aditada periodicamente conforme o trânsito em julgado de decisões judiciais ou arbitrais, ou pela celebração de acordo entre as partes, que reconhecerem novos Créditos ou alterarem a titularidade, classificação ou o valor de Créditos já reconhecidos.

1.1.52. Taxa Referencial (TR): é uma taxa de juros de referência utilizada para determinar o rendimento da poupança, FGTS e financiamentos imobiliários. A taxa referencial (TR) foi criada no início dos anos 90 para conter a inflação.

1.1.53. UPI Imobiliária: é uma unidade produtiva isolada de um ou mais imóveis a ser alienada nos termos do art. 60 da lei de recuperação judicial.

1.1.54. UPI Operacional: é uma unidade produtiva isolada de uma instituição de ensino a ser alienada nos termos do art. 60 da Lei de Recuperação Judicial.

1.1.55. Stalking Horse: é a oferta inicial e antecipada que um comprador interessado faz em um processo competitivo, para demonstrar interesse e garantir prioridade em caso de lance mais alto no âmbito de um processo competitivo regulado por este Plano.

1.1.56. Stalking Horse Imóvel IPA: são conjuntamente a CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, Sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000; a GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada sob controle da CBR, inscrita no CNPJ sob o nº 08.074.750/0001-10, com seus atos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.231.306.741, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo à Rua do Rocio, 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000; e CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada sob controle da CBR, inscrita no CNPJ sob nº 34.815.418/0001-79, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000 e filial na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Moinhos de Vento, CEP 90430-000 (“SPE 028”), que apresentaram proposta firme e vinculante para aquisição do Imóvel IPA, lastreada no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças celebrado em 09.03.2020 entre a SPE 028, na condição de incorporadora, e a AIM, na condição de proprietária, com a interveniência-anuência do IMS e do IPA (e aditado em 30.07.2021 para prever que a consumação da alienação do Imóvel IPA ocorreria no contexto do plano de recuperação judicial do Grupo Metodista), no âmbito de um processo competitivo regulado por este Plano (a referida Proposta Vinculante corresponde ao **Anexo 03** deste Plano).

1.2. *Cláusulas e Anexos*

Salvo se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano, assim como as referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

1.3. *Termos*

Os termos “incluem”, “incluindo” e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão, “mas não se limitando a”.

1.4. *Referência*

As referências a quaisquer instrumentos ou documentos incluem todos os respectivos aditamentos, complementações, consolidações e anexos, exceto se de outra forma expressamente previsto.

1.5. *Disposições Legais*

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.6. *Prazos*

Todos os prazos previstos neste plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo final não seja em Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil subsequente.

2. INTRODUÇÃO

2.1. Apresentação das Recuperandas

As Recuperandas possuem cerca de cerca de 15,5 mil alunos e 2.303 colaboradores, distribuídos em 16 (dezesseis) entidades, que são compostas por 6 (seis) instituições de nível superior, 9 (nove) de educação básica ou suplementar, 2 (duas) teológicas, uma escola de música, um centro cultural e cerca de 50 (cinquenta) polos de educação a distância.

Especificamente têm-se:

1. O Instituto Metodista de Ensino Superior (IMS) possui as mantidas Universidade Metodista de São Paulo (UMESP), Colégio Metodista de São Bernardo do Campo (encerrado) e Colégio Metodista de Bertiooga.
2. O Instituto Educacional Piracicabano da Igreja Metodista (IEP) possui as mantidas Universidade Metodista de Piracicaba (UNIMEP) e Colégio Piracicabano
3. O Instituto Porto Alegre da Igreja Metodista (IPA), possui a mantida Centro Universitário Metodista IPA
4. O Instituto Metodista Izabela Hendrix (IMIH), possui a mantida Centro Universitário Metodista Izabela Hendrix em Belo Horizonte MG
5. O Instituto Metodista Granbery (IMG), possui as mantidas Faculdade Metodista Granbery e Colégio Metodista Granbery
6. O Instituto Metodista de Educação (IMED), possui as mantidas Colégio Instituto Americano de Lins (IAL), Colégio Instituto Noroeste de Birigui e Colégio Metodista de Ribeirão Preto (encerrado)
7. O Instituto Metodista de Educação e Cultura (IMEC), possui as mantidas Colégio Metodista União e Colégio Metodista Americano em Uruguaiana – RS e Porto alegre – RS, respectivamente.
8. O Instituto Metodista Centenário (IMC), possui as mantidas Faculdade Metodista Centenário e Colégio Metodista Centenário ambos em Santa Maria – ES
9. O Instituto Metodista Educacional Passo Fundo (IE), possui a mantida Colégio Metodista IE. As demais mantedoras possuem outras funcionalidades como descrito abaixo:
10. Centro Wesleyano do Sul Paulista realiza a gestão de passivos e é localizado em Itapeva – SP
11. EDUCA realiza operações comerciais e é localizado em São Bernardo do Campo – SP
12. COGEIME realiza operações administrativas e é localizado em São Paulo SP
13. O Instituto Metodista Bennet (IMB) realiza a gestão de passivos e é localizado no Rio de Janeiro – RJ
14. O Instituto Metodista União de Uruguaiana realiza a gestão de passivos e é localizado em Uruguaiana – RS

15. O Centro de Ensino Superior de Porto Alegre realiza a gestão de passivos e está localizado em Porto Alegre – RS

16. IMEA realiza a gestão de passivos e está localizado em Altamira – PA.

A missão da RME se baseia em participar efetivamente na formação de pessoas, exercendo poder de influência e contribuindo na melhoria da qualidade de vida, baseada em conhecimento e valores éticos.

Em paralelo, tem como visão ser referência educacional na construção de uma comunidade aprendente, reconhecida nacional e internacionalmente, por serviços de qualidade e relevância social, com práticas flexíveis, criativas e inovadoras. Além de aprimorar-se nas áreas de atuação institucional e nos seus processos, normalmente na promoção da educação, a ação com qualidade, mantendo-se em sintonia com as inovações científicas, tecnológicas e profissionais, em amplo diálogo com toda a sociedade, visando a responder, com alternativas, às legítimas demandas humanas e sociais, contribuindo para o desenvolvimento da coletividade, como inclusão, justiça e equidade, a partir da perspectiva evangélico-cristã.

Além disto, os valores da RME são direcionados ao desenvolvimento de consciência crítica da realidade, senso de justiça, solidariedade e sua prática, inclusive nas relações de trabalho, prática reflexiva voltada para o âmbito da espiritualidade cristã, consciência de que os interesses social e individual são igualmente importantes para o equilíbrio das relações sociais, inovação e criatividade subordinadas à ética, na construção e socialização do conhecimento.

2.2. *Contexto de Mercado*

Nos últimos anos, as Instituições foram afetadas por fatores tanto macroeconômicos, quanto setoriais que refletiram diretamente na performance desta atividade, resultando na momentânea situação de crise econômico-financeira, exigindo o pedido de recuperação judicial, como remédio para superar a situação de crise.

Nos anos 2000 o ensino superior privado respondia por 70% das matrículas e 85% dos estabelecimentos de ensino superior no país, e acabou por enfrentar reduções nas taxas de crescimento e, conseqüentemente, aumento de ociosidade. A fim de sanarem tais problemas e reaquecerem a demanda, as Instituições de Ensino Superior (IES) focaram nas estratégias de expansão para o interior dos estados e outras regiões do país. Simultaneamente, foram criados cursos, acompanhando o mercado de trabalho de setores específicos que passaram a demandar formação superior. A oferta de cursos de pós- graduação e EAD (Ensino a distância) também foi fortemente ampliada.

Mais recentemente, a partir de 2010, o movimento de capitalização dos grupos empresariais de ensino via abertura de capital e aportes de investidores privados nacionais e estrangeiros, inauguraram uma nova era das IES no país. Os grupos, capitalizados, intensificaram seus crescimentos através de processos de fusões e aquisições de outras instituições do setor.

Têm-se nos últimos anos a pior recessão na história do Brasil, sendo duas nos últimos 5 anos. O cenário de retração econômica foi amplificado com a pandemia do COVID-19, aliado ao aumento

do desemprego para uma taxa de 13,9%, com redução de renda, impactando na busca por educação. Outro fator preponderante foi o declínio do FIES, onde os contratos ofertados anualmente sofreram uma redução de 86% na comparação de 2014 até o ano passado. A restrição do financiamento trouxe dificuldades na permanência dos alunos no ensino privado, refletindo na redução das matrículas nos últimos anos.

Na educação básica, estima-se que as escolas particulares perderam, com a pandemia do COVID-19, cerca de um terço das matrículas em todo o país. Ao todo, estima-se que 2,7 milhões de estudantes tenham deixado as escolas privadas, o que representa 34% dos alunos dessas instituições de ensino.

As escolas mais afetadas foram aquelas de pequeno e médio porte, com até 180 alunos, que compõem a maior fatia do mercado. Elas chegaram a perder de 38% a 41% de suas matrículas, respectivamente. Já aquelas com mais de 550 alunos foram proporcionalmente menos prejudicadas, conseguindo reter cerca de 80% das matrículas.

A estimativa é que cerca de um terço dos estudantes que deixaram as instituições particulares tenha migrado para escolas públicas. Outros dois terços permanecem sem perspectiva de estudo, sendo a maioria, mais jovem.

2.2.1. Perfil do Mercado

Atualmente, de acordo com o Censo da Educação Superior no Brasil 2018, realizado pelo INEP — Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Anísio Teixeira e pelo MEC — Ministério da Educação, cerca de 88,2% das instituições de educação superior no Brasil são privadas, sendo que, no país, havia 2.537 instituições de ensino superior em 2018. Em termos de matrículas, cerca de 52,9% se concentram em Universidades, seguidas por Centros Universitários e Faculdades (22,6% e 22,2% respectivamente) e IF Institutos Federais e CEFETS - Centros Federais de Educação Profissional e Tecnológica representam as restantes 2,3% do total de matrículas em cursos de graduação. Considerando tais dados, nota-se que, apesar do alto número de faculdades, representando a maior parte das instituições (81,5% do total de instituições) concentram apenas 22,2% do total de matrículas. O número de matrículas, entre 2009 e 2018, apresentou incremento de 41,2%, de 5,9 milhões para 8,4 milhões em 2018, enquanto o número de instituições aumentou em cerca de 9,6%, de 2.314 instituições em 2009 e 2.537 em 2018.

Em 2018 houve um aumento no total de ingressantes de cerca de 6,8% sobre 2017, indo de 3,2 milhões de ingressantes em 2017 para 3,4 milhões em 2018. Tal evolução foi sustentada pelo forte aumento no número de ingressantes em cursos de Educação Distância — EAD, partindo de pouco mais de um milhão de ingressantes em 2017 para praticamente 1,4 milhão de ingressantes em 2018 nessa modalidade de ensino, um incremento de 27,9% ano contra ano. No caso da educação presencial, o número de ingressantes apresentou uma leve queda de 3,7%, comparando-se a número de ingressantes de 2017 (2,1 milhões) com a de 2018 (2,0 milhões). Apesar da evolução dos ingressantes na modalidade EAD, cerca de 90% dos cursos de graduação nas universidades ainda são realizados na modalidade presencial. Mesmo assim, entre os anos de 2008 e 2018, o número de ingressos variou positivamente 10,6% nos cursos de graduação presenciais, enquanto

a variação apresentada pelos cursos à distância, para o mesmo período, aumentou cerca de 196,6%.

2.2.2. Programas de Financiamento ao Ensino Superior

O Ministério da Educação (MEC), órgão responsável pela política nacional de educação e pela avaliação, regulação e supervisão das instituições dos cursos de ensino superior, também é responsável por programas de financiamento público de ensino superior. Ao privilegiar a ampliação do acesso ao ensino superior por meio de instituições privadas, o governo federal aumentou significativamente o financiamento público a tais instituições. Tais programas auxiliaram na expansão dos grupos e empresas atuantes no setor. Os principais programas de financiamento público ao ensino superior utilizados pela Rede Metodista estão listados nos itens 2.2.2.1 e 2.2.2.2.

2.2.2.1 Fundo de Financiamento Estudantil – FIES

O FIES foi lançado em 1999, pelo Governo Federal, como o primeiro programa público com a proposta de financiar a graduação de pessoas com baixa renda. Entretanto, foi só em 2010 que ele se popularizou, quando começou a ser gerido pelo Fundo Nacional da Educação (FNDE). A partir daí, a divulgação sobre o FIES se intensificou e os juros diminuíram: 3,4% ao ano. Em agosto de 2014, o FIES atingiu a marca de 1,9 milhões de novos estudantes beneficiados, envolvendo recursos da ordem de R\$ 13 bilhões”.

Após um período de grande crescimento e adesão, até 2014, recentemente o FIES vem passando por um período de crise. Houve um forte aumento da inadimplência e há uma oferta de vagas sem preenchimento. Neste sentido, as modificações de certas diretrizes do FIES, além de fatores econômicos enfrentados pela economia brasileira após 2014, podem ter contribuído decisivamente para a redução no número de ingressantes no programa e para o aumento da inadimplência.

Ademais, a recente crise econômica brasileira iniciada em 2014, contribuiu drasticamente para o aumento da inadimplência bem como para a redução do número de signatários do financiamento. Em primeira instância, a crise econômica, que foi marcada por aumento do desemprego, primariamente entre os mais jovens, causou um aumento da inadimplência.

2.2.2.2 Programa Universidade Para Todos – ProUni

O ProUni é limitado a quem nunca realizou um curso superior e que tenha obtido, no mínimo, 450 pontos na somatória das médias do Enem que foi realizado na edição anterior à data de matrícula na universidade. São disponibilizadas duas modalidades de bolsas, as quais são direcionadas de acordo com a situação econômica do aluno.

Têm-se a bolsa de 100% para estudantes com renda familiar de até 1,5 salários mínimos por pessoa e a bolsa de 50% para estudantes com renda familiar de até 3 salários-mínimos por pessoa. Além das condições já explicitadas o aluno deve estar contido em pelo menos um dos seguintes cenários: Estar cursando todo o ensino médio em uma instituição da rede pública ou em alguma escola na rede privada como bolsista integral, ser portador de deficiência, ser professor da rede pública de

ensino, estar exercendo o magistério da educação básica e integrando o quadro permanente de alguma escola pública.

2.2.3. Panorama do Setor em 2021

Uma pesquisa realizada pelo SEMESP – Sindicato das Entidades Mantenedoras de Estabelecimentos de Ensino Superior no Estado de São Paulo – mostrou um forte aumento na taxa de inadimplência e evasão nas IES privadas, ocasionada pela pandemia do COVID-19.

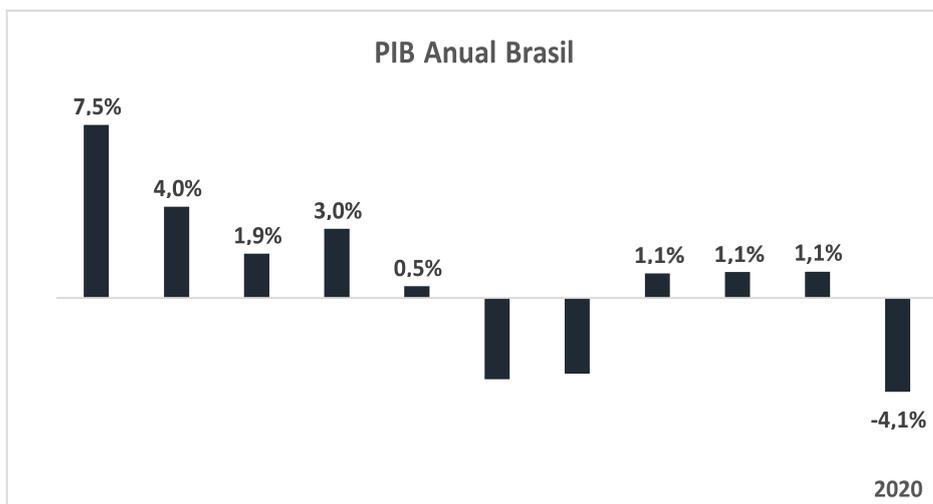
Em abril de 2020, a taxa de inadimplência chegou a 25,5%, 71,1% maior se comparada à taxa de inadimplência registrada em abril de 2019, 14,9%. A evasão também apresentou crescimento, de 3,8% em abril de 2019 para 4,3 % em abril de 2020. Segundo a SEMESP, parte considerável dos alunos não consegue pagar as mensalidades devido à crise financeira, o que afeta, por consequência, o setor de ensino. A suspensão das aulas presenciais e a expectativa de medidas governamentais de redução de mensalidades através de projetos de lei também afetaram os índices de inadimplência e evasão.

Com o avanço da tecnologia e como medida alternativa à pandemia do COVID-19, o ensino a distância (EAD) tornou-se uma alternativa viável. Após período de suspensão das aulas presenciais, as instituições públicas e privadas se utilizaram do EAD como método de ensino, porém alunos vindos de zonas rurais sem acesso à internet, ou com algum tipo de deficiência foram afetados mais negativamente. Em relação as medidas de reação a pandemia, ao isolamento social e as novas conjunturas financeiras e sociais, de acordo com o SEMESP, as Instituições de Ensino estão se adaptando as essas novas condições, realizando aulas através de ferramentas digitais colaborativas, bem como adaptando as metodologias de ensino as aulas ministradas no formato de aulas síncronas remotas.

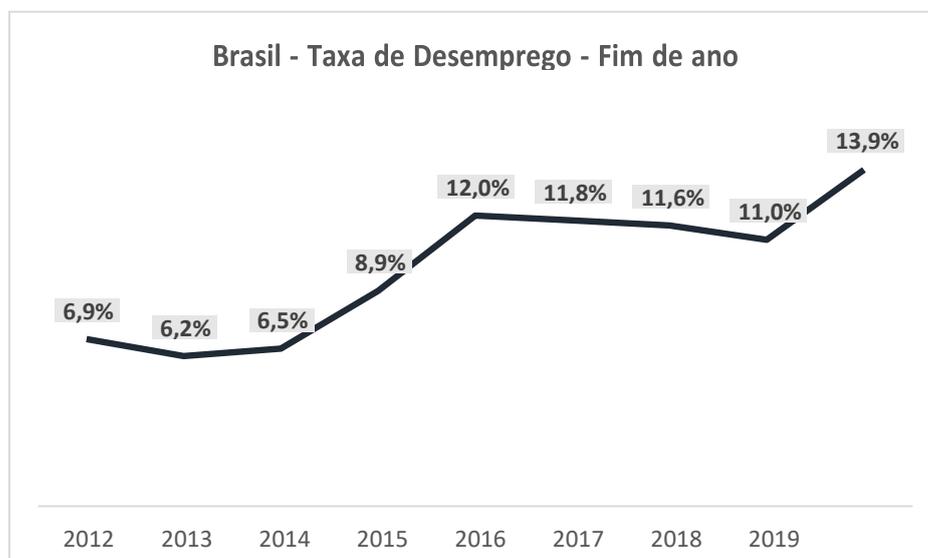
2.3. Razões da Crise

Nos últimos anos, como será esmiuçado neste capítulo, as Requerentes foram afetadas por fatores tanto macroeconômicos quanto específicos do seu setor que se refletiram diretamente na performance desta atividade, resultando na momentânea situação de crise econômico-financeira, exigindo o presente pedido de Recuperação Judicial como remédio legal para superação dessa crise atual, tudo com vistas à preservação da empresa. A seguir serão retratadas as razões que ocasionaram o atual quadro de crise econômico-financeira.

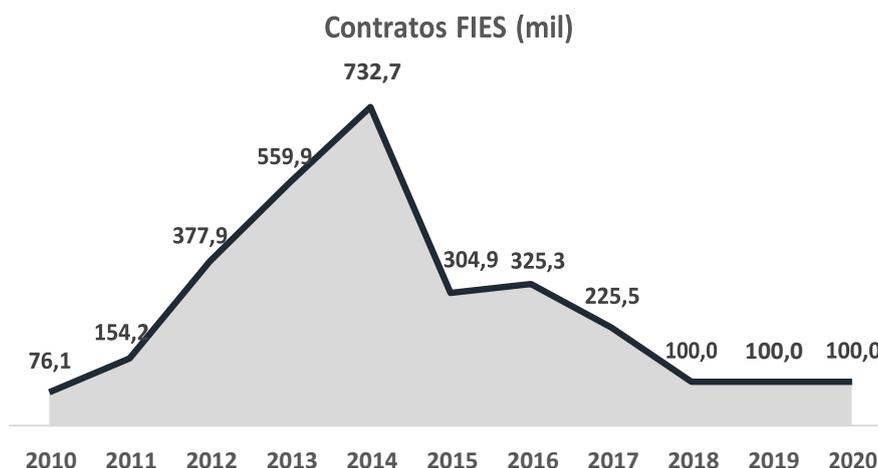
Com relação aos fatores macroeconômicos, pode-se explicitar que nos últimos anos, o Brasil entrou na pior recessão de sua história, com duas recessões em 5 anos, o Brasil fechou a década de 2011 a 2020 como o pior período para a economia em 120 anos. Por ano, o crescimento médio do PIB (Produto Interno Bruto) foi de apenas 0,3%, com destaque a queda de 4,1% no ano passado, sendo o pior PIB registrado na série histórica, devido à pandemia do COVID-19.



Nesse contexto, no cenário de retração econômica, que foi exacerbado com a pandemia do COVID-19, aliado ao aumento do desemprego, que no ano passado registrou taxa recorde da série histórica de 13.9%, e queda no nível de renda foram alguns dos fatores decisivos para a deterioração da situação econômico financeira do grupo dado que notoriamente, a menor geração de renda implicou, não apenas em reflexos na cadeia produtiva (bens e serviços), ampliando as taxas de desocupação e a proporção de trabalhadores informais no total, mas também impactou negativamente na própria busca pela formação acadêmica e investimentos em expansão do conhecimento e desenvolvimento profissional.

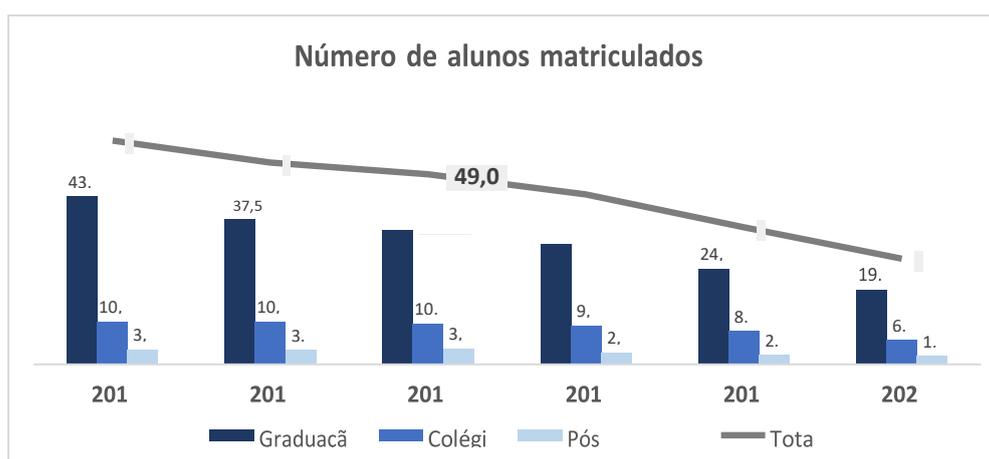


Além dos fatores macro, outro fator preponderante para a crise do setor educacional privado, foi o declínio do FIES (Fundo de Financiamento Estudantil), onde os contratos ofertados anualmente sofreram uma redução de 86% na comparação desde o seu ápice em 2014 até o ano passado.



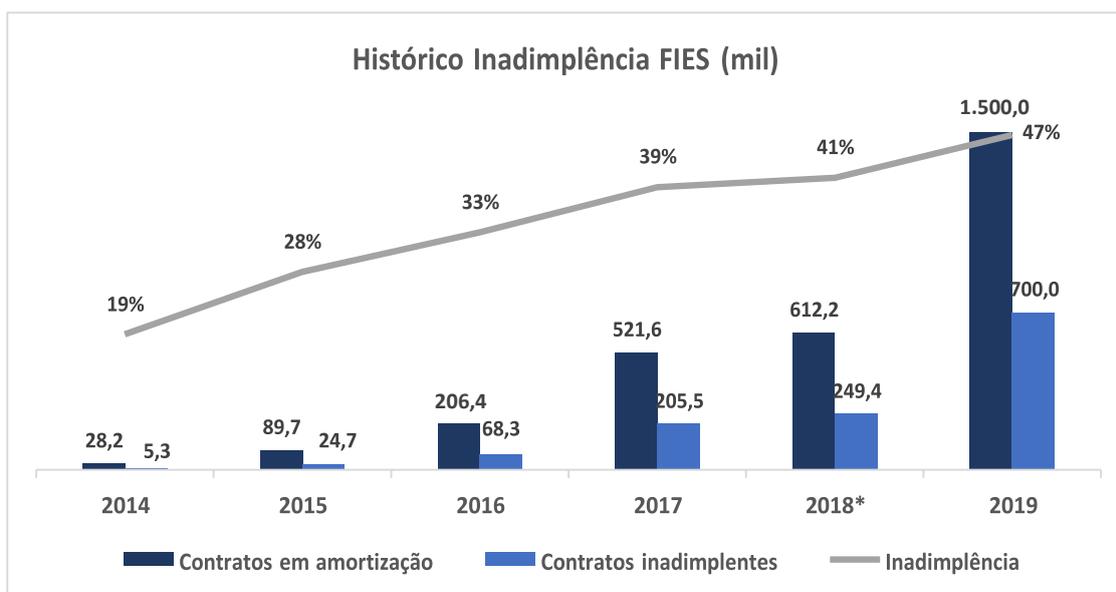
Apesar do programa ter sido elaborado a princípio para atender a um aumento da demanda por ensino superior no Brasil, dada a visão macro do contexto socioeconômico que envolve a dificuldade do pagamento de mensalidades, a restrição do financiamento dificultou a permanência de alunos no ensino privado, refletindo nas matrículas das Requerentes que sofreram fortes quedas nos últimos anos.

Tal redução do número de alunos acarretou grandes custos de rescisão, gerando um passivo trabalhista de valores significativos especialmente se levado em conta o novo faturamento do Grupo Metodista. Não bastasse a crise setorial, que ocasionou uma perda de 39% dos alunos entre os anos de 2015 e 2019, houve agravamento da situação em decorrência da pandemia do COVID-19, que além de ter causado redução considerável sobre uma base já deprimida de alunos, com uma perda de 23% entre 2019 e 2020, trouxe também, como consequência um aumento grande de inadimplência e diminuição na recuperação de crédito.



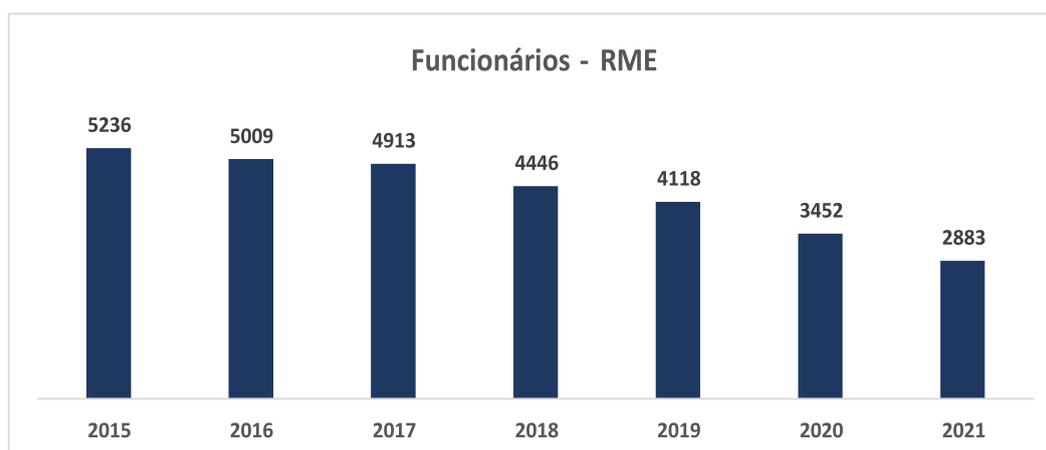
Além da redução de financiamentos ofertados, a flexibilização nas bolsas no período 2011-2014, com relaxamento da exigência de fiador e prazo de quitação alongado – carência de 18 (dezoito) meses após a formatura, fez com que a taxa de inadimplência aumentasse ano após ano, atingindo 47% no ano de 2019, colocando em risco o financiamento de novos estudantes: afinal, de nada adianta contrair a dívida no FIES e não ter muita perspectiva futura de ter um posto de trabalho

com possibilidade de crescimento.



A título informativo, anote-se, também, que o PROIES – Programa de Estímulo à Reestruturação e ao Fortalecimento das Instituições de Ensino Superior, criado com o intuito de estabelecer critérios para que as instituições particulares renegociassem suas dívidas tributárias com o governo federal e ampliassem a oferta de educação superior, não vem atendendo devidamente a este escopo, sendo que a própria proporção de bolsas a serem ofertadas, a rigor, demandou um aumento nos custos e despesas administrativas, sem que a própria dívida fiscal diminuísse ou que o número de alunos pagantes aumentasse.

A constante perda de alunos, decorrente das causas mencionadas acima, levou a RME a reduzir seu quadro de funcionários em 45% nos últimos seis anos, como mostrado no gráfico abaixo.



Em suma, as incertezas macroeconômicas, diminuição de financiamentos do FIES e aumento na inadimplência dos mesmos e redução no número de matrículas levaram a companhia à uma situação insustentável frente aos seus compromissos, fazendo-se necessário o pedido de Recuperação Judicial.

É evidente que há maior interesse na manutenção das Requerentes do que no encerramento de suas atividades, interesse esse que deve prevalecer. O seu despropositado desaparecimento representaria um mal que deve ser evitado, em prestígio aos empregos, à arrecadação de tributos e ao interesse social.

2.4. Viabilidade Financeira e Operacional

A crise financeira atualmente enfrentada pelas Recuperandas, conforme mencionado nos tópicos anteriores, é fruto de uma conjunção de fatores ocorridos nos últimos anos que afetaram adversamente seu fluxo de caixa, impossibilitando assim, a continuidade do pagamento pontual de suas obrigações junto aos seus funcionários, ex-funcionários, fornecedores e instituições financeiras.

Como resultado da reorganização operacional e financeira posta em prática pelas Recuperandas no âmbito deste Plano de Recuperação Judicial, serão adotadas as medidas descritas no item 2.10 (Medidas de Recuperação), adiante. Com isso, as Recuperandas terão capacidade de gerar caixa operacional a fim de conseguir cumprir as suas obrigações.

2.5. Avaliação de Ativos e Utilização de Ativos Imobiliários

Para fazer frente ao Plano de Recuperação Judicial ora proposto, bem como ao parcelamento fiscal dos débitos junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as Recuperandas e a AIM poderão alienar ativos imobiliários em forma de unidades produtivas isoladas (UPI's imobiliárias) apresentados nos anexos 01, destinados ao passivo concursal e 02, destinados ao passivo tributário. As alienações dos ativos respeitarão o artigo 60 da Lei 11.101/05, com as alterações havidas pela lei nº 14.112 de 2020.

Preferencialmente, os ativos imobiliários que serão objeto de venda na forma de UPI's serão aqueles nos quais não são, atualmente, desempenhadas as atividades das Recuperandas, ou que não sejam relevantes para a continuidade dessas atividades. Busca-se, assim, preservar as operações e as atividades das Recuperandas, de modo a viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira, permitindo-se a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, e promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, nos termos do art. 47 da LRF.

A alienação dos ativos imobiliários deverá fazer frente a:

- i) Compromissos estabelecidos junto aos credores concursais no âmbito deste Plano de Recuperação Judicial;
- ii) Obrigações tributárias parceladas junto ao poder público a fim de sanear o passivo fiscal existente;
- iii) Custos associados ao seu processo de Recuperação Judicial e sua implementação.
- iv) Manutenção das atividades das Recuperandas ao longo do período de implantação do Plano de Recuperação aqui exposto, onde haverá necessidade de caixa na sua fase inicial;

v) Complementarmente poderão ser definidas UPI's operacionais, caso seja necessário para cumprimento da forma de pagamento do presente plano de recuperação. Caso sejam criadas tais UPI's operacionais, parciais ou total, seguirão os processos de venda previstos em lei, além de notificação para as devidas aprovações junto ao Ministério da Educação e Conselho de Administração de Defesa Econômica (CADE); e

Diante da já exposta crise financeira vivenciada pelas Recuperandas desde 2015, iniciada pela redução dos financiamentos ofertados pelo governo e conseqüentemente pela redução das matrículas ao longo do tempo, a companhia vem sofrendo com crises econômicas conjunturais e setoriais, agravadas substancialmente pela pandemia do COVID -19.

O objetivo maior desta Recuperação Judicial é o reperfilamento do endividamento das Recuperandas, bem como a adoção de diversas medidas operacionais, a fim de viabilizar o soerguimento econômico do Grupo.

Tal soerguimento visa majoritariamente equalizar passíveis creditícios, em especial na esfera trabalhista. Atualmente, o Grupo Metodista emprega 2.303 pessoas, sendo 953 professores e 1.350 administrativos, proporcionando educação de qualidade para mais de 15 mil estudantes de graduação e pós-graduação.

2.6. Continuidade das atividades sociais das Recuperandas

Além das obrigações estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial, as Recuperandas continuarão a exercer seus projetos e atividades sociais relevantes para a sociedade, como a disponibilidade para atendimentos ao público (atendimento odontológico gratuito, projetos em comunidades, aconselhamento pastoral), projetos de pesquisa, bolsas de estudo (ProUni, PEC-G, Programa de Ação Afirmativa, programas internos de bolsa e filantropias) e projetos de desenvolvimento e sustentabilidade, focados no bem estar dos alunos, funcionários e comunidade local.

2.7. Criação de UPI's

A fim de reforçar as fontes de recursos para o pagamento das suas obrigações financeiras estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial, as Recuperandas poderão segregar parte de seu patrimônio por meio da criação de Unidades Produtivas Isoladas, UPI's imobiliárias e/ou operacionais parciais, visando a negociar tais ativos, presentes no anexo 01 ou outros que vierem a ser nomeados em adição ou substituição aos mesmos, de valor igual ou superior, sem causar prejuízo aos credores, junto a investidores. O produto da eventual alienação de UPI's imobiliárias e/ou operacionais parciais será parcialmente direcionado para contribuir com o cumprimento das obrigações firmadas neste Plano de Recuperação Judicial, com obrigações tributárias e extraconcursais e não sujeitas à Recuperação Judicial.

2.7.1 Constituição e Alienação de UPIs. As Recuperandas constituem automaticamente, mediante a Aprovação do Plano, as UPIs indicadas neste Plano, e deverão, no tempo e modo previstos, aliená-las. A alienação de toda e qualquer UPI será realizada por meio de processo competitivo na modalidade de processo presencial, eletrônico ou híbrido (conforme descrito no respectivo edital), nos termos dos arts. 60 e 142 da LFR ("Processo Competitivo"), conforme

condições gerais estipuladas nas sub-cláusulas abaixo e condições específicas previstas nas Cláusulas adiante. Os lances para aquisição de qualquer das UPIs deverão observar todos os termos e condições estipulados neste Plano e no respectivo edital.

2.7.2 Inexistência de Sucessão de Dívidas. As UPIs e os bens que as compõem, alienados nos termos deste Plano, estarão livres de quaisquer ônus e os seus bens e os seus respectivos adquirentes não responderão por qualquer dívida ou contingência das Recuperandas, incluindo, mas não se limitando, as de natureza tributária, trabalhista, ambiental e decorrentes da legislação anticorrupção, nos termos dos arts. 60 e 141 da LFRJ, salvo se expressamente previsto de forma distinta no respectivo edital, devendo ser adotadas pelo Juízo da Recuperação Judicial todas as medidas necessárias para tanto.

2.7.3 Procedimento de Alienação de UPIs. Quaisquer alienações de UPIs por meio de processo competitivo, nos termos do art. 142 da LFR, serão realizadas em favor do proponente que ofertar o maior preço e as melhores condições para o cumprimento do Plano, respeitado o disposto nas previsões específicas deste Plano e nos respectivos editais, e os termos da LFR, além da devida prestação de contas pelas Recuperandas ao Juízo da Recuperação Judicial e ao Administrador Judicial.

2.8. *Reestruturação Societária*

As Recuperandas podem executar uma reorganização societária com o objetivo de converter parte ou todas as Recuperandas em sociedades empresárias ou transferir parte ou a totalidade das suas atividades operacionais para uma ou mais sociedades empresárias, caso julguem necessário e desde que tenham capacidade econômica para fazer frente aos custos da referida conversão, incluindo, mas não se limitando às obrigações fiscais inerentes a esta nova estrutura societária. Tal conversão ou transferência poderá ocorrer, portanto, quando houver geração de caixa disponível para fazer frente a tais compromissos ou se houver a necessidade de conversão ou transferência das atividades operacionais para uma ou mais sociedades empresárias para fins de captação de recursos e geração de receitas. Ainda, as Recuperandas podem executar uma reorganização societária envolvendo as entidades do próprio grupo, mantendo-se como associações ou adotando outras formas jurídicas sem fins lucrativos visando a organização da governança corporativa, atividades e ativos relacionados ao grupo educacional de forma mais eficiente e produtivo.

2.9. *Financiamento às Recuperandas*

A fim de dar continuidade as atividades das Recuperandas e auxiliar o soerguimento do Grupo, o Plano de Recuperação Judicial prevê o uso de linha(s) de financiamento(s) no curso da Recuperação Judicial. Tal modalidade está prevista de acordo com os termos dos artigos 67, 69-A, 69-B e 84 I-B da Lei de Recuperação Judicial, conhecida no mercado como DIP (Debtor in Possession), tudo com o propósito de conferir maior segurança e estímulos àqueles que pretenderem participar do processo de soerguimento.

2.10. *Medidas de Recuperação*

Como parte da necessária reestruturação operacional que as Recuperandas vêm realizando desde 2019, o Grupo estabelece com seus credores, no âmbito deste Plano de Recuperação Judicial, o compromisso de continuar desenvolvendo medidas que auxiliem sua recuperação.

As Requerentes vêm adotando uma série de medidas para diminuir seus custos fixos e assim se adaptar a essa nova realidade. Como medidas de ajuste da operação, foram encerradas as atividades de um colégio no Rio de Janeiro, um colégio no município de Itapeva-SP, um Colégio em São Bernardo do Campo, um em Ribeirão Preto e outro em Belo Horizonte, além do fechamento de 88 cursos em unidades de ensino superior ainda operacionais, além de uma redução estimada de 30% no seu quadro de funcionários nos últimos dois anos.

Além da redução de funcionários, que representa a maior rubrica de despesas do Grupo, outros custos como alugueis, contratos de fornecimento, contratos de prestação de serviços, entre outros, foram revisitados e reduzidos. No âmbito do faturamento, foi traçado um novo plano estratégico que visa melhorar especialmente o portfólio de cursos das instituições de ensino superior, adaptando assim o Grupo à nova realidade de ensino do Brasil.

Junto com as medidas de melhoria operacional e o Plano de Recuperação Judicial, o Grupo está realizando processo de transação fiscal junto à Procuradoria da Fazenda Nacional (PGFN), que permitirá, além de reperfilar o passivo, auferir remissão de diversas multas e juros, com as devidas garantias imobiliárias exigidas pela PGFN.

3. FORMA DE PAGAMENTO

As formas de pagamento que serão apresentadas foram desenvolvidas levando-se em consideração:

- (i) a capacidade de pagamento das recuperandas ao longo do tempo, além da disponibilização de imóveis não operacionais detidos tanto pela Rede Metodista quanto pela AIM, bem como de eventuais unidades operacionais definidas pelas recuperandas. Além disso, estão sendo disponibilizados partes ociosas de imóveis operacionais. O uso do patrimônio possível e disponível das recuperandas e da AIM oferece solidez ao Plano de Recuperação e conseqüentemente ao pagamento dos credores;
- (ii) preservação dos créditos de menor valor;
- (iii) manutenção das atividades de ensino, e por conseqüência, garantia dos postos de trabalho.

Como exemplo dos fatos acima citados, podemos afirmar que na forma proposta do Plano, 100% dos credores da Classe I, 95,2% da Classe III e 83,5% da Classe IV receberão seus créditos na integralidade.

Com a aprovação do Plano, além da manutenção de 2.300 postos de trabalho, garante-se o recebimento dos valores devidos pelos credores em sua integralidade, para a quase totalidade deles, uma vez que o processo de alienação de ativos será realizado de forma a maximizar seus valores. Além disso, evita-se todo o prejuízo que uma eventual falência traria para os próprios credores do Plano, em razão da desvalorização de ativos em vendas forçadas e de sua posição inferior a outros credores na ordem de pagamento.

Projeções demonstradas no laudo econômico-financeiro anexado ao processo e realizado por parte terceira independente, mostram que, com a venda dos ativos para pagamento dos credores e do fisco, é possível a recuperação operacional da Rede de Ensino, o que é benéfico para todo o ecossistema da Rede: alunos, professores, funcionários administrativos, prestadores de serviço e fornecedores.

3.1 Alienação de ativos imobiliários, em forma de UPI's imobiliárias, como fonte de recursos para pagamento dos credores

A principal fonte de recursos para honrar o pagamento dos passivos concursais da Rede Metodista de Ensino será proveniente da alienação de ativos imobiliários, e preferencialmente não operacionais, listados nos anexos 01, para dívida concursal, classificada por direcionamento de classe de credores, e anexo 02 direcionada à cobertura do passivo tributário. Como os prazos de venda e valores são incertos, deve-se deixar claro que o objetivo da Rede é vender os ativos da forma mais rápida possível, sem que haja redução de valor desses ativos, respeitando sempre as condições de pagamento previstas nos itens abaixo. No caso de qualquer evento de liquidez proveniente da venda de ativos, a prioridade será destinar os recursos aos credores e as necessidades de pagamentos correntes da companhia.

A proposta de pagamento aos credores apresentada a seguir está estruturada em dois grupos distintos e complementares.

O primeiro grupo de propostas está detalhado nas Cláusulas 3.2 a 3.5 e respectivas subcláusulas, as quais apresentam as condições ordinárias de pagamento para cada uma das quatro classes de credores.

Além disso, a Cláusula 3.7 traz propostas adicionais de pagamento, contendo condições específicas relativas a credores que, independentemente da sua classe, sejam detentores de garantias reais sobre ativos imobiliários das Recuperandas ou da AIM, conforme aplicável, e que concordem, sujeito ao efetivo recebimento do pagamento previsto nas referidas cláusulas, em liberar tais garantias e/ou aderir a este Plano (no caso de garantias reais ofertadas pela AIM, que não é Recuperanda), destinando tais ativos à formação de UPI's, favorecendo uma reestruturação mais célere e saudável das Recuperandas.

3.2 Pagamentos Classe I

No âmbito do artigo 54 Parágrafo único da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, os créditos trabalhistas cuja natureza seja estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial serão pagos, até o limite de cinco salários mínimos por trabalhador, em até 30 (trinta) dias da Data da Homologação do PRJ.

Com os recursos iniciais da alienação dos imóveis destinados a Classe I será feito um pagamento inicial a todos os credores trabalhistas no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitados ao valor dos créditos listados de cada credor. Dessa forma pretende-se alcançar de forma mais célere o interesse dos credores mais vulneráveis.

3.2.1 Os credores trabalhistas que não forem integralmente atendidos nos pagamentos iniciais mencionado acima, o montante remanescente, sem incidência de deságio, será pago em até 12 (doze) meses contados a partir da Data de Homologação do PRJ.

3.2.2 Caso a totalidade dos créditos novados não tenham sido honrados até o décimo segundo mês contado após a homologação do plano, a RME poderá estender o prazo por 24 (vinte e quatro) meses adicionais, para que o saldo remanescente dos créditos trabalhistas seja quitado em espécie, na integralidade desse saldo remanescente do crédito novado, com as devidas correções monetárias como previsto nesse plano.

3.2.3 Valores relativos a FGTS dos funcionários inativos serão pagos integral e diretamente a Caixa Econômica Federal em até 12 (doze) meses contados a partir da Data de Homologação do PRJ. O valor do FGTS será pago integralmente a Caixa Econômica Federal, e o saldo do crédito, caso haja, e após dedução do valor do FGTS recolhido à Caixa Econômica Federal, será pago diretamente ao credor. Qualquer eventual atualização de valores do FGTS, oriundo dos créditos devidos e/ou negociados com a CEF, tais como juros e correção monetária, independentemente da época, será de responsabilidade das recuperandas, não devendo afetar ou ser deduzido do crédito devido a cada credor

3.2.4 Para perfazer as condições de pagamentos previstas nessa cláusula serão utilizados os recursos provenientes da alienação dos imóveis sob a forma de UPI, e que poderão ser substituídos ou complementados por imóveis com valores equivalentes ou suplementares se necessário, sempre em benefício e sujeito à concordância dos credores da classe I.

3.2.5 A AIM se responsabiliza de forma subsidiária pelos pagamentos previstos nesta cláusula até o seu fiel cumprimento e atendimento dos prazos previstos. Essa responsabilidade subsidiária continuará sobrevivendo a qualquer movimento de reestruturação societária conforme descrito na cláusula 2.8. Decorridos os prazos de pagamento em pecúnia dos créditos dos trabalhadores (12 meses + 24 meses), e uma vez ocorrida a hipótese descrita no art. 62 da Lei 11.101/05, a AIM terá responsabilidade direta pelo pagamento de eventual saldo remanescente e exequível.

3.2.6 Todos os Créditos Trabalhistas Ilíquidos também serão novados por este Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.7 Os pagamentos realizados aos credores Classe I serão corrigidos pela taxa de 3% ao ano pelo período entre a data de deferimento do pedido de recuperação judicial e a data de homologação do PRJ; e pelo índice IPCA/FGV pelo período entre a Data da Homologação do PRJ e a data de pagamento dos créditos.

3.3 Pagamentos Classe II

3.3.1 Os Credores com Garantia Real sofrerão deságio de 30% (trinta por cento) sobre a totalidade de seus créditos e receberão o valor remanescente em até 120 (cento e vinte) meses contados a partir da Data da Homologação do PRJ.

3.3.2 Os pagamentos realizados aos credores Classe II serão corrigidos pela taxa referencial (TR) acrescida de 3% ao ano (TR + 3% a.a) pelo período entre a Data da Homologação do PRJ e a data de pagamento de tais créditos.

3.3.3 Salvo expressa previsão em contrário neste Plano, as garantias reais e fidejussórias, inclusive aquelas prestadas pelas Entidades Mantenedoras, detidas pelos Credores com Garantia Real permanecerão em vigor e somente serão liberadas após o final pagamento de seus créditos na forma repactuada nesta Cláusula, não podendo, todavia, serem excutidas enquanto as Recuperandas estiverem adimplentes nos termos deste Plano.

3.4 Pagamentos Classe III

3.4.1 Todos os Credores Quirografários receberão o valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), limitado ao valor de seus crédito, em até 12 (doze) meses contados a partir da Data da Homologação do PRJ.

3.4.2 Os credores quirografários que não forem integralmente atendidos no pagamento inicial mencionado acima receberão o montante de R\$100.000,00 (cem mil reais), limitados ao valor de seus créditos, em até 120 (cento e vinte) meses contados a partir da Data da Homologação do PRJ.

3.4.3 Havendo saldo remanescente superior a R\$ 100.000,00 (cem mil) reais, tais créditos sofrerão deságio de 30% (trinta por cento), limitados ao valor do crédito e pagos em até 120 (cento e vinte) meses contados da Data da Homologação do PRJ.

3.4.4 Os pagamentos realizados aos credores quirografários serão corrigidos pela taxa

referencial (TR) acrescida de 3% ao ano (TR + 3% a.a) pelo período entre a Data da Homologação do PRJ e a data de pagamento de tais créditos.

3.4.5 Os pagamentos poderão ser antecipados mediante recursos provenientes da venda das UPIs. Neste caso, os eventuais pagamentos serão aplicados na liquidação (total ou parcial) das parcelas vincendas em ordem inversa ao seu vencimento, ou seja, das parcelas com vencimento mais longo para o mais curto.

3.5 Pagamentos Classe IV

3.5.1 Todos os credores ME e EPP receberão o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), limitado ao valor do crédito de cada credor, em até 12 (doze) meses contados a partir da Data da Homologação do PRJ.

3.5.2 Havendo saldo remanescente a ser pago, tais créditos acima de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sofrerão deságio de 50%, o montante remanescente após o deságio será pago em até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da Data de Homologação do PRJ.

3.5.3 Os pagamentos realizados aos ME e EPP serão corrigidos pela taxa referencial (TR) acrescida de 3% ao ano (TR + 3% a.a) pelo período entre a Data da Homologação do PRJ e a data de pagamento de tais créditos.

3.5.4 Os recursos destinados para o pagamento da Classe de credores ME e EPP serão provenientes da venda por meio de UPI dos ativos descritos no anexo 01, ou de eventual geração de caixa operacional, caso haja disponibilidade.

3.6 Dívidas Tributárias

As dívidas tributárias municipal e federal serão objetos de negociação direta com a procuradoria dos respectivos entes, municipal e federal. Para fazer frente a esse passivo, as recuperandas disponibilizaram os imóveis listados no anexo 02, que serão alienados em formato de UPI e cujos recursos serão destinados única e exclusivamente para quitação da dívida tributária renegociada com as respectivas procuradorias, não devendo ser confundido com os recursos dos imóveis destinados a pagamentos dos credores concursais.

3.7 Credores Hipotecários Colaboradores e Credores Hipotecários Colaboradores Aderentes

3.7.1 Serão considerados “Credores Hipotecários Colaboradores” aqueles que, independentemente da classe, cumulativamente: (i) detenham garantia hipotecária sobre ativos imobiliários das Recuperandas, (ii) venham a aderir a esta cláusula e (iii) concordem com a disponibilização da totalidade ou parte de sua garantia hipotecária para venda ou desenvolvimento de projeto imobiliário, autorizando a utilização dos recursos para pagamento no âmbito do Plano.

3.7.2 Serão considerados “Credores Hipotecários Colaboradores Aderentes” aqueles que, independentemente da classe, cumulativamente: (i) detenham garantia hipotecária sobre ativos imobiliários das Entidades Mantenedoras, da AIM, ou de outras instituições do Grupo Metodista que não estejam em Recuperação Judicial, e, portanto, não estejam sujeitas a esta Recuperação

Judicial, (ii) que venham a aderir a esta cláusula e (iii) concordem com a disponibilização da totalidade ou parte de sua garantia hipotecária para venda ou desenvolvimento de projeto imobiliário, autorizando a utilização dos recursos para pagamento no âmbito do Plano.

3.7.3 As Recuperandas desde já formam, por meio deste Plano, e poderão ainda formar, no curso do seu cumprimento, UPIs sobre ativos imobiliários e preferencialmente não operacionais, hipotecados em favor de Credores Hipotecários Colaboradores e Credores Hipotecários Colaboradores Aderentes, sendo certo que a venda de tal UPI somente poderá ser realizada mediante a expressa adesão e autorização do respectivo credor, que deverá ser comunicada às Recuperandas e à Administração Judicial no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados (i) da Homologação do Plano, no caso das UPIs já previstas neste Plano, ou (ii) da apresentação da proposta contendo a formação da respectiva UPI, no caso de formação da UPI durante o cumprimento deste Plano. Desde que haja anuência do respectivo Credor Hipotecário Colaborador ou do Credor Hipotecário Colaborador Aderente, as Recuperandas poderão substituir garantia(s) hipotecária(s) que recaiam sobre ativos imobiliários operacionais por ativos imobiliários não operacionais, a fim de permitir a eventual alienação dos referidos ativos não operacionais na forma de UPIs, inclusive mediante dação em pagamento dos referidos ativos imobiliários não operacionais em favor do respectivo Credor Hipotecário Colaborador ou do Credor Hipotecário Colaborador Aderente. Excetuadas eventuais dações em pagamento em favor dos Credores Hipotecários Colaboradores e Credores Hipotecários Colaboradores Aderentes que anuírem com a substituição de suas respectivas garantias hipotecárias, as condições para alienação das UPIs que venham a ser constituídas no curso do cumprimento deste Plano serão oportunamente informadas no(s) respectivo(s) edital(is), assegurada a realização de processo competitivo sob qualquer modalidade autorizada pela Lei de Recuperação Judicial. Caso necessário, as Recuperandas poderão requerer ao Juízo da Recuperação Judicial ou a qualquer outro Juízo considerado competente a prática dos atos considerados necessários ou úteis à realização do processo competitivo e/ou à transferência da propriedade do ativo imobiliário objeto de alienação.

3.7.4 A autorização de venda do ativo objeto da garantia hipotecária não extingue as demais garantias fidejussórias e/ou reais, inclusive aquelas prestadas pelas Entidades Mantenedoras, detidas pelo respectivo credor no âmbito do contrato original da dívida de cada credor, que permanecerão vigentes até que todo o saldo devido seja integralmente quitado nas condições especificamente previstas para o respectivo Credor Hipotecário Colaborador e Credor Hipotecário Colaborador Aderente. De igual modo, a garantia hipotecária sobre o imóvel que formará a UPI a ser alienada nos termos desta cláusula permanecerá vigente e somente será liberada mediante o efetivo pagamento e recebimento dos recursos financeiros na forma prevista neste Plano ou na forma contida na proposta contendo a formação da respectiva UPI, conforme aplicável.

3.7.5 Os Credores Hipotecários Colaboradores e Credores Hipotecários Colaboradores Aderentes terão um pagamento inicial com os recursos oriundos da venda dos respectivos objetos de garantia hipotecária. Esse pagamento inicial foi definido com base em valores

proporcionais às garantias específicas de cada credor, seja por valor imobiliário da garantia hipotecária seja por Valor Geral de Vendas de desenvolvimento imobiliário sobre a garantia hipotecária. Para fins de estabilização deste plano e previsibilidade de fluxo de caixa fica definido como pagamento inicial o valor descrito nas cláusulas abaixo para cada UPI de credor hipotecário colaborador e credor hipotecário colaborador aderente.

3.7.6 Nos termos do art. 60, parágrafo único, c/c arts. 141, inc. II, da Lei de Recuperação Judicial, as UPIs alienadas na forma deste Plano estarão livres de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações das Recuperandas de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, devendo ser observado, ainda, o disposto no art. 66-A e § 1º do art. 141 da referida lei.

3.7.7 **UPI Liberdade.** A UPI Liberdade é composta pelo imóvel de matrícula nº 92.957, junto ao 5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG, de titularidade de IMIH, e sua alienação somente poderá ser realizada mediante a expressa adesão e autorização do respectivo credor ("Credor Colaborador Hipotecário Liberdade") sobre tal ativo, a ser manifestada no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da Homologação do Plano, no caso das UPIs já previstas neste Plano. Após o decurso deste prazo, eventual manifestação de interesse por parte do Credor Colaborador Hipotecário Liberdade poderá ser aceita ou não pelas Recuperandas segundo seu exclusivo critério.

3.7.7.1. Serão concedidas ao respectivo Credor Hipotecário Colaborador Liberdade as seguintes condições:

- (a) Pagamento de seu crédito listado na Relação de Credores, corrigidos pela taxa referencial (TR) acrescida de 3% ao ano (TR + 3% a.a) pelo período entre a Data da Homologação do PRJ e a data de pagamento, com deságio de 5%;
- (b) Dos recursos oriundos da venda ou dos valores da UPI Liberdade, o valor de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), corrigidos pela taxa referencial (TR) acrescida de 3% ao ano (TR + 3% a.a) pelo período entre a Data da Homologação do PRJ e a data de pagamento, será direcionado para o pagamento do Credor Colaborador Hipotecário Liberdade;
- (c) Caso haja saldo excedente a ser pago não coberto pelo pagamento inicial, esse saldo será pago em até 60 (sessenta) meses contados a partir da data da venda da UPI Liberdade; e
- (d) Os pagamentos nos primeiros 48 (quarenta e oito) meses serão de um valor fixo de R\$ 1 milhão por ano.
- (e) A alienação da UPI Liberdade deverá ocorrer em até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da expressa adesão e autorização do respectivo Credor, consoante dispõe a Cláusula 3.7.7.
- (f) O referido prazo poderá ser prorrogado mediante aceite expresso do respectivo

Credor.

3.7.7.2. A garantia hipotecária sobre o referido imóvel, assim como as garantias fidejussórias detidas pelos Credores, inclusive aquelas prestadas pelas Entidades Mantenedoras, permanecerá em vigor e somente poderá ser liberada após o efetivo pagamento e recebimento dos recursos financeiros, pelo Credor Hipotecário Colaborador Liberdade, dos valores previstos na Cláusula acima.

3.7.8 **UPI IPA.** A UPI IPA é composta pelo imóvel de matrícula nº 74.416, junto ao 1º Registro de Imóveis de Porto Alegre, RS, de titularidade da AIM. Tendo em vista que a AIM não está em Recuperação Judicial e que já foi expedida carta de adjudicação em favor do credor que detém hipoteca sobre tal imóvel, a sua alienação somente poderá ser realizada mediante a expressa adesão e autorização do respectivo credor ("Credor Hipotecário Colaborador Aderente IPA") em submeter o imóvel ao Plano, a ser manifestada no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da Homologação do Plano. Ao exercer tal adesão, o respectivo credor concordará em não prosseguir nem retomar a prática de atos visando à averbação da carta de adjudicação, durante o cumprimento deste Plano.

3.7.8.1. Serão concedidas ao respectivo Credor Hipotecário Colaborador Aderente IPA as seguintes condições:

a) Pagamento, à vista, da quantia de **R\$ 59.000.000,00** (cinquenta e nove milhões de reais), que deverá ser corrigida a partir de 15 de janeiro de 2023 pela variação da taxa CDI, divulgada diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, enquanto não ocorrer o depósito em conta *escrow* abaixo referida, para quitação da integralidade de seu crédito listado na Relação de Credores, a partir dos recursos obtidos com a alienação da UPI IPA, na forma do processo competitivo descrito neste Plano;

b) A quantia referida no item "a" será depositada em conta *escrow* a ser oportunamente informada pelas Recuperandas nos autos da Recuperação Judicial e somente poderá ser levantada pelo Credor Hipotecário Colaborador Aderente IPA, acrescida da remuneração creditada pela instituição financeira responsável pela custódia da referida quantia na conta *escrow*, após o registro e/ou averbação na matrícula do Imóvel IPA da carta de arrematação expedida em favor do arrematante, com o cancelamento de todos e quaisquer ônus, gravames e/ou indisponibilidades que recaiam ou até lá venham a recair sobre o Imóvel IPA.

3.7.8.2. A garantia hipotecária sobre o referido imóvel permanecerá em vigor e somente poderá ser liberada mediante o efetivo pagamento e recebimento dos recursos financeiros, pelo Credor Hipotecário Colaborador Aderente IPA, dos valores previstos na Cláusula acima.

3.7.8.3. A alienação da UPI IPA, que será livre de qualquer espécie de sucessão conforme consta na cláusula 3.7.6, será efetuada por meio de leilão presencial na modalidade de *Stalking Horse Bid*, nos termos do art. 142, incs. I e IV, c/c art. 144 da Lei de Recuperação Judicial, em conformidade com as regras previstas na minuta de edital que corresponde ao

Anexo 04 deste Plano, ficando assegurados no âmbito do referido processo competitivo o direito de preferência e o recebimento de *Break Up Fee* em favor do Stalking Horse Imóvel IPA como contrapartida à apresentação da Proposta Vinculante correspondente ao **Anexo 03** deste Plano.

3.7.9 UPI Taquaral. A UPI Taquaral é composta pelo imóvel de matrícula nº 92.180, junto ao 2º Registro de Imóveis de Piracicaba, SP, de titularidade da IEP, e sua alienação somente poderá ser realizada mediante a expressa adesão e autorização do respectivo credor ("Credor Colaborador Hipotecário Taquaral") sobre tal ativo, a ser manifestada no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da Homologação do Plano, no caso das UPIs já previstas neste Plano. Após o decurso deste prazo, eventual manifestação de interesse por parte do Credor Colaborador Hipotecário Taquaral poderá ser aceita ou não pelas Recuperandas segundo seu exclusivo critério.

3.7.9.1. Serão concedidas ao respectivo Credor Hipotecário Colaborador Taquaral as seguintes condições:

(a) Pagamento de seu crédito listado na Relação de Credores, corrigidos pela taxa referencial (TR) acrescida de 3% ao ano (TR + 3% a.a) pelo período entre a Data da Homologação do PRJ e a data de pagamento, com deságio de 5%;

(b) Dos recursos oriundos da venda ou dos valores da UPI Taquaral, o valor de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), corrigidos na forma disposta no item (a) acima, será direcionado para o pagamento do Credor Colaborador Hipotecário Taquaral;

(c) Caso haja saldo excedente a ser pago não coberto pelo pagamento inicial, esse saldo será pago em até 60 (sessenta) meses contados a partir da data da venda da UPI Taquaral;

3.7.9.2. A garantia hipotecária sobre o referido imóvel permanecerá em vigor e somente poderá ser liberada após o efetivo pagamento e recebimento dos recursos financeiros, pelo Credor Hipotecário Colaborador Taquaral, dos valores previstos na Cláusula acima.

3.8 UPI BENNETT

A UPI Bennett é composta pelo imóvel de matrícula nº 238.740, registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ, de titularidade da AIM, interveniente anuente deste Plano.

3.8.1 A UPI Bennett será alienada preferencialmente na modalidade Stalking Horse, sob as seguintes condições, além de outras a serem previstas na respectiva proposta vinculante e no respectivo edital, principalmente no que se refere a preço e condições comerciais:

a) As condições de pagamento e as demais condições de habilitação de interessados e de aquisição serão previstas na respectiva proposta vinculante pelo stalking horse habilitado, e no respectivo edital, observada a necessidade de (i) os interessados fazerem prova de idoneidade financeira, (ii) o pagamento do preço ser em moeda corrente, à vista ou de forma parcelada, desde que mediante correção das parcelas, (iii) o desembolso do preço sujeitar-se ao decurso do prazo para recursos, sem a

interposição de recursos com efeito suspensivo, que prejudiquem ou possam prejudicar a validade e eficácia desta cláusula ou de quaisquer cláusulas relacionadas à UPI Bennett, salvo se houver concordância expressa do respectivo proponente, e vedada eventual compensação de créditos e (iv) as propostas para alienação da UPI Bennett não devem condicionar os desembolsos de parcelas ou do preço à obtenção de financiamento ou à aprovação de projetos pelo proponente para construção ou uso do imóvel;

- b) A alienação da UPI Bennett será efetuada por meio de leilão eletrônico, presencial ou híbrido, nos termos dos arts. 60, 142 da Lei de Recuperação Judicial, a ser detalhado na proposta vinculante e no edital;
- c) Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.7, o produto da eventual alienação da UPI Bennett deverá ser direcionado para sanar as necessidades imediatas de fluxo de caixa, principalmente obrigações trabalhistas extraconcursais não sujeitas à Recuperação Judicial, como consta acordado pelos credores na ata da Assembleia Geral de Credores realizada em 7 de Outubro de 2022 ;
- d) A UPI Bennett será alienada livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames, não havendo sucessão do adquirente da UPI Bennett por quaisquer dívidas, obrigações e/ou constrições das Recuperandas e/ou da AIM, seja de qual natureza for, inclusive, mas não se limitando, àquelas de natureza fiscal, tributárias e não tributárias, regulatória, administrativa, cível, comercial, consumerista, previdenciária, ambiental, trabalhista, penal, anticorrupção, responsabilidades decorrentes da Lei nº 12.846/2013, previdenciária e aquelas decorrentes da solidariedade assumida pelo Grupo Metodista e/ou pela AIM pelo cumprimento de todas as obrigações estabelecidas no Plano, na forma dos arts. 60, 141, 142 da Lei de Recuperação Judicial e do art. 133, parágrafo primeiro, inciso II da Lei nº 5.172/1966.

4. DISPOSIÇÕES COMUNS DE PAGAMENTO

4.1. Créditos ilíquidos

Todos os Créditos Ilíquidos também serão novados por este Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da Lei de Recuperação Judicial.

4.1.1. As Recuperandas poderão celebrar acordos com os titulares de Créditos Ilíquidos com o objetivo de tornar tais créditos líquidos e, assim, submetê-los às condições de pagamento previstas neste Plano.

4.2. Programa de Eliminação de Contingências

4.2.1. Serão considerados como Credores aderentes ao Programa de Eliminação de Contingências todos os Credores que firmarem termo de adesão ao programa (“Termo de Adesão ao Programa de Eliminação de Contingências”) aceitando uma transação para pagamento reduzido e antecipado do seu Crédito, com a consequente redução da base de litígios e disputas das Recuperandas.

4.2.2. Os Credores interessados no Programa de Eliminação de Contingências poderão aderir ao referido programa sem que isso configure aceitação, acordo ou reconhecimento, por parte das Recuperandas e/ou dos Credores, com relação aos argumentos e teses discutidos nas respectivas ações ou disputas.

4.2.3. O valor de referência para a implementação do Programa de Eliminação de Contingências dependerá da fase na qual se encontra a disputa entre o Credor e as Recuperandas (“Valor de Referência”), a saber:

(i) no caso de disputas nas quais já exista sentença ou acórdão em sede apelação condenando as Recuperandas em valor líquido, será considerado como Valor de Referência o valor da liquidação da sentença ou, se houver, do acórdão,

(ii) no caso de disputas em que ainda não haja sentença ou acórdão condenando as Recuperandas em valor líquido, será considerado como Valor de Referência o valor da provisão da disputa nas demonstrações financeiras das Recuperandas.

4.2.4. No âmbito das disputas ou pleitos de natureza trabalhista do Programa de Eliminação de Contingências, as Recuperandas pagarão ao respectivo credor, respeitando as condições descritas neste plano para a classe I, um valor correspondente a 20% do Valor de Referência, limitado ao valor individual por Credor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) e a um valor global de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). O limite do valor global poderá ser ampliado a exclusivo critério das Recuperandas.

4.3. Alteração da Relação de Credores

Havendo alteração ou inclusão de qualquer Crédito da Relação de Credores, seja decorrente de Crédito Retardatário, Crédito Ilíquido, acordo ou por qualquer outro motivo, os prazos de pagamento dos créditos devidos computar-se-ão da data da sentença proferida no incidente que

os reconhecer; se ao término do prazo de pagamento previsto neste plano a sentença ainda não tiver transitado em julgado, o crédito incontroverso será quitado ao credor de acordo com as condições previstas neste plano e com as respectivas atualizações, e a parte controversa aguardará decisão com trânsito em julgado de cada caso refletindo a manutenção, alteração ou inclusão de valores para o devido pagamento seguindo as condições previstas neste plano. Os créditos ilíquidos podem também ser negociados com as Recuperandas para pagamento antecipado conforme previsto na cláusula 4.2

4.3.1. O respectivo Crédito deverá ser pago de acordo com a forma de pagamento prevista neste Plano para a classe em que esteja incluído, na data do respectivo pagamento.

4.3.2. Os pagamentos poderão ser realizados diretamente ao Credor ou a procurador com poderes especiais para receber e dar quitação ou, ainda, por meio de depósito em conta judicial.

4.4. Forma de cálculo das parcelas e prazo de pagamento

Sempre que houver previsão de pagamento escalonado neste Plano - considerando os interesses heterogêneos comuns em cada classe -, o cálculo das parcelas será realizado de acordo com o Sistema de Amortização Constante, em que a cada mês a parcela correspondente à amortização de principal será acrescida da correção monetária incidente sobre o saldo devedor, exceto quando previsto de forma diversa neste Plano. Os pagamentos devidos na forma deste Plano poderão ser realizados sempre até o último Dia Útil do período de referência.

4.5. Meios de Pagamento

Exceto se de outra forma previsto neste Plano, os Créditos serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou de PIX, sendo que as Recuperandas poderão contratar agente de pagamento para a efetivação de tais pagamentos aos Credores. Servirá como prova de quitação do respectivo pagamento o comprovante de depósito/transferência do valor a cada Credor.

4.6. Antecipação de Pagamentos

As Recuperandas poderão antecipar os pagamentos de quaisquer Credores, com o abatimento proporcional dos juros e encargos incidentes nos termos do Plano.

4.6.1. Tais antecipações de pagamentos devem ser oferecidas em igualdade de condições a todos os Credores pertencentes à Classe de Credores que se pretende antecipar.

4.6.2. Devem ser pagos, nos termos deste Plano, os créditos devidos em data anterior à data inicialmente prevista para pagamento dos Créditos que se pretende adiantar.

4.7. Contas bancárias dos Credores

Os Credores devem informar, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista de pagamento, as contas bancárias em que desejam receber os pagamentos de seus créditos, mediante comunicação por escrito endereçada às Recuperandas, nos termos da cláusula 6.2.

4.7.1. Os pagamentos que não forem realizados devido à omissão do Credor em informar seus

dados bancários com a antecedência mínima da data prevista de pagamento não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano.

4.7.2. Neste caso, a critério das Recuperandas, os pagamentos devidos aos Credores que não tiverem informado seus dados bancários tempestivamente poderão ser realizados por depósito/transfêrencia em até 30 (trinta) dias após o recebimento de tais dados ou por meio de depósito em juízo, às expensas do Credor, que responderá por quaisquer custos agregados em razão da utilização via judicial.

4.7.3. Não haverá a incidência de juros, multas ou quaisquer encargos moratórios caso qualquer pagamento deixe de ser realizado em razão da omissão do Credor em informar tempestivamente seus dados bancários.

4.8. Data do pagamento

Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

4.9. Direito de compensação

Após a Homologação Judicial do Plano, antes de realizar o pagamento de um crédito, as Recuperandas poderão solicitar ao juiz competente a compensação de eventuais créditos incontroversos que detenham contra o respectivo Credor, de modo a pagar-lhe apenas o eventual saldo do crédito existente após a compensação realizada com o valor atualizado do crédito devido pelas Recuperandas. Tal solicitação deverá ser submetida ao juízo competente, indispensavelmente com a comprovação imediata do depósito judicial da parte controvertida (objeto da compensação), competindo ao magistrado analisar os casos individualmente para decidir sobre sua aplicação, liberando-se o valor depositado a quem de direito. Não será permitida qualquer compensação para pagamento e/ou quitação de Créditos detidos pelo Credor Hipotecário Colaborador e/ou Aderente.

4.10 Partes Relacionadas

Os Créditos com partes relacionadas não sofrerão a incidência de correção monetária ou juros, e nenhum pagamento dos Créditos com partes relacionadas será realizado antes da integral quitação de todo e qualquer crédito previsto neste Plano, incluindo os Créditos Concurrais. Fica desde já estabelecido que os Créditos com partes relacionadas serão considerados créditos subordinados a todo e qualquer crédito previsto neste Plano, incluindo os Créditos Concurrais, inclusive em qualquer cenário de falência e/ou liquidação das sociedades e associações do Grupo Metodista.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1. Vinculação do Plano

As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e os Credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação Judicial do Plano, nos termos do artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial.

5.2. Ratificação de atos

A Aprovação do Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores, bem como seus sucessores, de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos artigos 66, 74 e 131 da Lei de Recuperação Judicial.

5.3. Novação

Os Créditos serão novados mediante a Homologação do PRJ. Como consequência da referida novação, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, covenants, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos anexos deixarão de ser aplicáveis.

5.4. Quitação

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irreatável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas, suas controladoras, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários a qualquer título, incluindo o incidente de desconsideração da personalidade jurídica em decorrência do mero inadimplemento das obrigações (art. 6º-C da Lei nº 11.101/2005). O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação das obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista quanto as parcelas estritamente indicadas na composição do seu crédito inscrito no quadro geral de credores, admitindo ao credor buscar a tutela jurisdicional para constituir direito ou crédito concursal não previsto na composição daquele que foi objeto de lançamento no quadro geral de credores, em tudo observados os prazos prescricionais próprios.

5.5. Conflito com Disposições Contratuais

Havendo conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de

fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano prevalecerão sobre as do Plano.

5.6. Aditamentos, alterações ou modificações do Plano

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo após a Homologação do PRJ, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pelas Recuperandas e aprovadas pela Assembleia de Credores, nos termos da Lei de Recuperação Judicial. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da mesma lei, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo do crédito de cada Credor em nova assembleia, deverão ser descontados os valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

5.7. Ativos das Entidades Mantenedoras e da AIM

Os ativos de titularidade das Entidades Mantenedoras e da AIM que serão vertidos em favor da Recuperação Judicial e comporão as UPIs previstas neste Plano permanecerão sob proteção e não poderão ser objeto de excussão por qualquer credor, seja das Recuperandas, seja das Entidades Mantenedoras ou da AIM, permanecendo suspensas quaisquer medidas constritivas sobre tais ativos durante o cumprimento deste Plano.

Contudo, em caso de convolação desta Recuperação Judicial em falência, que somente poderá atingir as Recuperandas, as Entidades Mantenedoras e a AIM não terão mais tal benefício, e seus credores poderão retomar suas ações e cobranças contra estas últimas.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. *Independência das Disposições*

Exceto pelas cláusulas que tratam, direta ou indiretamente, da formação, alienação e destinação de produtos provenientes da venda das UPIs, cuja nulidade acarretará a invalidação de todo o Plano, na medida em que toda a reestruturação depende delas, caso qualquer das disposições deste Plano, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou ineficácia não deverá afetar qualquer outra disposição deste Plano, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este Plano deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou ineficaz seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.

6.2. *Comunicações*

Todas e quaisquer notificações ou comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Plano serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, mensagem eletrônica (e-mail), serviço de entrega especial e carta registrada endereçados às Recuperandas em seu respectivo endereço, conforme indicado abaixo:

- Sr. Mauricio Fontoura Trindade

Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, 80, Departamento Jurídico. Rio Branco, Porto Alegre – RS

CEP: 90420-060

E-mail: juridico@metodista.br

6.3. *Anexos*

Todos os anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer anexo, o Plano prevalecerá.

6.4. *Lei Aplicável*

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

6.5. *Foro*

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o encerramento da Recuperação Judicial.

7. ANEXOS

Anexo 01 – Imóveis destinados para Pagamento do PRJ

N°	Descrição	Proprietário	Destinação do Recurso	Matrícula/ Transcrição	Endereço
1	Área em Porto Alegre - Parte campus IPA (Após pagamento prioritário ao credor hipotecário da garantia conforme as condições previstas no PRJ)	AIM	PRJ	74.416	Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, 80 - Rio Grande do Sul
2	Lotes na Avenida das Américas - Rio de Janeiro	IMB	PRJ	95.283 / 95.284 / 95.285 / 95.305	Av. Das Americas, 11.001 - Rio de Janeiro
3	Prédio em Juiz de Fora / Casarão Mr. Moore (Ensino Médio)	IMG	PRJ	14.184 (av.15)	Rua Barão de Sta. Helena, 544 - Minas Gerais
4	Área em Birigui - Parte dos Fundos Colégio Birigui	AIM	PRJ	24.622	Rua Nove de Julho, 175 - São Paulo
5	Casa De Hospedagem - Rua Alfeu Tavares	IMS	PRJ	22.322	Rua Alfeu Tavares, 333 - São Paulo
6	Área em Belo Horizonte - Campus Liberdade (Após pagamento prioritário ao credor hipotecário da garantia conforme as condições previstas no PRJ)	IMIH	Classe I	92.957	Rua da Bahia, 2020 - Belo Horizonte
7	Área em Juiz de Fora - Parte	IMG	Classe I	14.184 (av.19)	Rua Sampaio, 155 - Minas Gerais
8	Colégio Ribeirão Preto	AIM	Classe I	de 159.571 até 159.583	Rua Florencio de Abreu, 714 - São Paulo
9	Lotes em Piracicaba - TCMEP 2	IEP	Classe I	131.151 (Terreno inteiro - sem desmembramento)	Rod. Do Açucar, s/n - São Paulo
10	Colégio Ialzinho	AIM	Classe I	27.084	Rua Voluntario Vitoriano Borges, 652 - São Paulo
11	Fazendinha Sabará - IMIH	IMIH	Classe I	612	Fazenda da Roça Grande, S/N - Minas Gerais
12	Lotes Campos Do Jordão (Gleba de Terra)	AIM/IMS	Classe I	12.960	Av. Leonor Saraiva Prziembel, 3260 - São Paulo (Entrada do Condomínio)
13	Terreno - Lateral Colégio	AIM	Classe I	63.805	Rua Alfeu Tavares, 78 - São Paulo
14	Área em Santa Maria-RS / Parte não operacional	AIM	Classe I	172.285	Rua Doutor Turí, 2003 - Rio Grande do Sul
15	Imóvel em Piracicaba	AIM / IEP	Classe I	63.840 e transcrição 51.797 / 15.517	Rua do Rosário, 1.274 - São Paulo
16	Terreno em Altamira (Campus Altamira)	AIM	Classe I	15.486	Tv. Agrario Cavalcante, 1120 - Pará
17	Escritório Jurídico - São Bernardo do Campo	IMS	Classe I	47.867 e 47.868	Rua Alfeu Tavares, 419 - São Paulo
18	Terrenos Itapeva	AIM	Classe I	30.826 e 30.827	Rua Torquato Raimundo, 111/ Rua Prefeito Felipe Marinho - São Paulo
19	Fazenda Americana	IMED	Classe I	2.999	Bairro Córrego da Onça - São Paulo
20	Gleba Terrenos - 28 Lotes	IEP	Classe I	10.978 a 10.991 / 10.997 a 11.007 / 28.548 / 6.038 / 33.208	R. Moysés Ferreira da Silva x R. João Moreira da Silva - São Paulo
21	Terrenos Girassóis	AIM	Classe I	47.999 / 48.000 / 48.001	Rua dos Girassóis, 6, 7 e 8 - São Paulo
22	Casa Rua 13 De Maio	AIM	Classe I	7.273	Rua 13 de maio, 669 - São Paulo
23	Imóvel em Lins	IEP	Classe I	25.615	Rua Dom Bosco, 430 - São Paulo
24	Imóvel em Piracicaba - Rua Campos Salles	IEP	Classe I	67.579	Rua Campos Salles, 1.912 - Vila Boyes - São Paulo
25	Escritório Jurídico - Santa Barbara	IEP	Classe I	36.915 / 36.916	Rua João Pedro de Toledo Martins, 220 - São Paulo
26	Casa Campos Salles	AIM	Classe I	23.491	Rua Campos Salles, 601 - Centro - São Paulo
27	Terrenos De Lins / Matrícula 33247	IMED	Classe I	33.247	Rua Voluntário Vitoriano Borges, 842 - São Paulo
28	Terrenos De Lins / Matrícula 31095	IMED	Classe I	31.095	Rua Voluntário Vitoriano Borges, 822 - São Paulo
29	Terrenos de Lins (Transcrição 13.046 e Matricula 36.918)	AIM / IMED	Classe I	13.046 e 36.918	R. 21 de Abril / R. Tiradentes x R. 21 de Abril - São Paulo
30	Terreno Lins / Matrícula 7.618	AIM	Classe I	7.618	Rua Francisco Hiyda, 187 - São Paulo
31	Casa de Hospedagem - Piracicaba	IEP	Classe I	44.491	Rua Alferes José Caetano, 1327 - São Paulo
32	Terreno Araçatuba	IMED	Classe I	10.725	Lote 12 - Quadra 98 - São Paulo
33	Estacionamento Alfeu Tavares - 181 e 189	IMS	Classe I	103.615 e 103.616	Rua Alfeu Tavares, 181/ Rua Alfeu Tavares, 189 - São Paulo
34	Santa Bárbara d'Oeste (proposta líquida de pagamento de crédito extraconcural)	AIM	-	1.181/ 2.540/ 2.692	Rodovia Luis Ometto (SP-306), Km 24
35	Colégio IE - Passo Fundo (proposta)	AIM	-	96.437	Av. Brasil Oeste, 1623 - Rio Grande do Sul

Anexo 02 – Imóveis destinados para Pagamento do Tributário Federal/ Tributário Municipal

N°	Descrição	Proprietário	Destinação do Recurso	Matrícula/ Transcrição	Endereço
1	Área em Piracicaba - Parte do campus Taquaral (Após pagamento prioritário ao credor hipotecário da garantia conforme as condições previstas no PRJ)	IEP	Tributário - Federal	92.180	Rod. do Açucar, Km 156 - São Paulo
2	Campus Lins	IEP	Tributário - Federal	7.345	Rua Tenente Florencio Pupo Neto, 300 - São Paulo
3	Colégio São Bernardo do Campo	IMS	Tributário - Federal	15.135 / 45.935 / 84.224 / 84.225	Rua Alfeu Tavares, 112 - São Paulo
4	Fazenda Três Meninas - Birigui	IMED	Tributário - Federal	50.038	Rodovia Marechal Rondon, Km 525 - São Paulo
5	Fazendinha/ UNIMEP	IEP	Tributário - Federal	91.851	Rod. Do Açucar, Km 156, SP 308 - São Paulo
6	Prédio em Piracicaba - Escola De Música	IEP	Tributário - Federal	74.898	Rua Santa Cruz, 1155 - São Paulo
7	Campus Vergueiro	IMS	Tributário - Municipal	88.245 / 54.807 / 54.808 / 54.809 / 54.810 / 54.811 / 54.812 / 54.813 / 54.814 / 54.815	Av. Senador Vergueiro, 1301 - São Paulo

PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO UPI “IMÓVEL IPA”**Processo de Recuperação Judicial nº 5035686-71.2021.8.21.0001/RS****Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre****Proponentes:**

CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, Sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“CBR”); **GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada sob controle da CBR, inscrita no CNPJ sob o nº 08.074.750/0001-10, com seus atos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.231.306.741, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo à Rua do Rócio, 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Goldsztein Cyrela”); e **CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada sob controle da CBR, inscrita no CNPJ sob nº 34.815.418/0001-79, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000 e filial na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Moinhos de Vento, CEP 90430-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE 028”, em conjunto com CBR e Goldsztein Cyrela, simplesmente a “Proponente”).

Considerando que:

- (i) Em 09 de março de 2020, foi celebrado o “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças” entre a SPE 028, na condição de incorporadora, e a ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA (“AIM”), na condição de proprietária, com a interveniência-anuência do INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR (“IMES”) e do INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA (“IPA”), por meio do qual a AIM prometeu alienar à SPE 028 o bem imóvel lotado sob o nº 80 da Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, Bairro Rio Branco, em Porto Alegre/RS, objeto da matrícula nº 74.416 do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS (“Imóvel IPA”), excetuadas as frações ideais que corresponderem às construções históricas do Imóvel IPA (“Promessa CV”, conforme **Anexo I**);

- (ii) Em 30 de julho de 2021, e após o ajuizamento do pedido de recuperação judicial pelo Grupo Metodista (conforme abaixo definido), foi celebrado o “Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças” entre a SPE 028 e a AIM, com a interveniência-anuência do IMES e do IPA, no qual foi previsto, dentre outros pontos, que a consumação da alienação do Imóvel IPA ocorreria no contexto do plano de recuperação judicial do Grupo Metodista, conforme abaixo definido (“Aditamento à Promessa CV”, conforme **Anexo II**); e
- (iii) Na nova versão do plano de recuperação judicial do Grupo Metodista (conforme abaixo definido), a ser atualizado com base na versão disponibilizada aos credores no dia 05 de outubro de 2022, que será deliberado na assembleia geral de credores agendada para 22 de novembro de 2022, serão previstos os termos e condições de venda do Imóvel IPA como uma Unidade Produtiva Isolada – UPI, na forma autorizada pelos arts. 60-A, 66 e 66-A da Lei nº 11.101/05, por meio de processo competitivo na modalidade de leilão presencial com participação de *Stalking Horse Bidder*, nos termos do art. 142, incs. I e IV, do referido diploma legal (“Nova Versão do Plano”).

A Proponente apresenta proposta firme, irrevogável e irretroatável para aquisição do Imóvel IPA (“Proposta”), conforme termos e condições previstos a seguir, no contexto da recuperação judicial de Instituto União de Uruguaiana da Igreja Metodista, Instituto Porto Alegre da Igreja Metodista, Instituto Metodista Izabela Hendrix – IMIH, Instituto Metodista Granbery, Instituto Metodista Educacional De Altamira - IMEA, Instituto Metodista de Ensino Superior, Instituto Metodista de Educação e Cultura, Instituto Metodista de Educação – IMED, Instituto Metodista Centenário, Instituto Metodista Bennett, Instituto Educacional Piracicabano da Igreja Metodista, Instituto Educacional de Passo Fundo da Igreja Metodista, Educa – Produtos e Serviços, COGEIME – Instituto Metodista de Serviços Educacionais, CESUPA – Centro De Ensino Superior de Porto Alegre LTDA, Centro Educacional Wesleyano Do Sul Paulista, sendo as 08 (oito) Associações Regionais das Igrejas Metodistas e a Associação da Igreja Metodista Nacional partes interessadas e sujeitas ao *stay period* (as associações de ensino e as entidades religiosas, em conjunto, “Grupo Metodista”), autuada sob o nº 5035686-71.2021.8.21.0001/RS, em curso perante a Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“Recuperação Judicial”).

Os termos iniciados em letra maiúscula não definidos nesta Proposta terão o significado a eles atribuído na Promessa CV, no Aditamento à Promessa CV ou na Nova Versão do Plano, conforme o caso.

DS DS DS
RAP RMDU MAM

Habilitação para Participação no Processo Competitivo

1. A Proponente ressalta inicialmente que, em atenção ao disposto na Nova Versão Plano, está qualificada como Primeira Proponente e, portanto, está, mediante apresentação da presente Proposta, automaticamente habilitada a participar do Processo Competitivo do Imóvel IPA independentemente de qualquer formalidade adicional ou da apresentação de qualquer documento adicional.
2. Não obstante, ainda que expressamente dispensada nos termos da Nova Versão Plano, a Proponente anexa à presente Proposta os documentos que comprovam a sua existência e regularidade, a prova dos poderes conferidos a seus representantes legais que são signatários da presente Proposta, bem como o integral preenchimento dos seguintes requisitos demonstrativos de sua capacidade técnico-operacional: **(a)** entrega de no mínimo 05 (cinco) empreendimentos de alto padrão construtivo nos últimos 05 (cinco) anos na cidade de Porto Alegre/RS; **(b)** entrega de empreendimentos de alto padrão construtivo cuja área construída somada supere 80.000,00 m² nos últimos 05 (cinco) anos na cidade de Porto Alegre/RS; **(c)** que ao menos 01 (um) dos empreendimentos incluídos no cômputo dos itens **(a)** ou **(b)** deste item 2 tenha área construída total superior a 35.000,00 m², sendo que esses requisitos de demonstração da capacidade técnico-operacional deverão estar previstos, de modo expresse e cumulativo, como condição de elegibilidade de terceiro na Nova Versão do Plano, bem como no edital do Processo Competitivo do Imóvel IPA.

Proposta para Aquisição do Imóvel IPA

3. A Proponente, na qualidade de Primeira Proponente, apresenta, sob condições resolutivas, conforme detalhado no item 9 desta Proposta, proposta firme, irrevogável e irretroatável para aquisição do Imóvel IPA, nos termos da Nova Versão do Plano, pelo valor a determinar, na forma do art. 487 do Código Civil, equivalente ao percentual bruto de **28% (vinte e oito por cento)** do Volume Geral de Venda dos Empreendimentos Imobiliários ("VGV"), sendo que a Proponente se compromete a efetuar, a título de antecipação e sob determinadas condições adiante expostas, o pagamento do valor de **R\$59.000.000,00** (cinquenta e nove milhões de reais), o qual deverá ser corrigido a partir de 15 de janeiro de 2023 pela variação da taxa CDI, divulgada diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, enquanto não ocorrer o depósito em conta *escrow* previsto no item 4 desta Proposta ("Parcela Inicial"). Para fins de desconto do valor correspondente aos 28% (vinte e oito por cento) sobre o VGV devido nos termos desta Proposta, a Parcela Inicial será corrigida monetariamente mediante a apuração do INCC/FGV (Índice Nacional da Construção Civil aferido pela Fundação Getúlio Vargas) e acrescida de uma taxa de juros compensatórios pré-fixada de 9,5% (nove vírgula cinco por cento) ao ano, capitalizada mensalmente desde a data do efetivo desembolso da Parcela Inicial pela

Proponente ("Parcela Inicial Corrigida") até o seu efetivo pagamento/compensação. O saldo da Parcela Inicial Corrigida será utilizado prioritariamente para compensar todos e quaisquer valores devidos pela Primeira Proponente, em especial os valores devidos a partir da aplicação dos 28% (vinte e oito por cento) sobre o VGV.

- 3.1.** Para os fins desta Proposta, o VGV dos Empreendimentos Imobiliários será calculado pelo resultado da equação *Receitas menos Deduções* nos exatos termos previstos na Cláusula 4.6 da Promessa CV, cujos termos e condições restam integralmente ratificados e consideram-se como se aqui estivessem transcritos.
- 3.2.** O VGV será apurado a partir da efetiva alienação a terceiros das unidades autônomas comercializáveis e de alto padrão construtivo dos Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que as construções históricas do Imóvel IPA, ainda que possam se qualificar como unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, não serão consideradas para efeitos de apuração do VGV, pois permanecerão sob a titularidade da AIM.
- 3.3.** Na data-base de 31 de agosto de 2022, o valor estimado do percentual de 28% do VGV dos Empreendimentos Imobiliários corresponde a R\$189.215.372,81 ("Valor Base do VGV"), apurado com base nas seguintes premissas: (i) obtenção de, no mínimo, 51.470,00 m² de área privativa total dos Empreendimentos Imobiliários; e (ii) valor de venda do metro quadrado de área privativa das unidades no valor de R\$15.356,00 na data-base de 31 de agosto de 2022.
- 3.4.** Caso o Valor Base do VGV (a ser atualizado pelo INCC/FGV desde 1º de setembro de 2022) não for atingido no prazo de 10 (dez) anos contados da obtenção do EVU, a Proponente assegura o pagamento do VGV mínimo garantido no valor de R\$132.450.760,97 (a ser igualmente atualizado pelo INCC/FGV desde 1º de setembro de 2022) correspondente a 70% (setenta por cento) do Valor Base do VGV.

Condições para Desembolso e para Levantamento da Parcela Inicial

- 4.** Nos termos da Nova Versão do Plano, a Proponente se compromete a efetuar o depósito em conta *escrow* da Parcela Inicial no prazo de 02 (dois) dias úteis contados da homologação judicial da Proposta Vencedora Imóvel IPA, sendo que, mediante a efetiva comprovação pela Proponente do depósito da Parcela Inicial, deverá ser expedida a carta de arrematação do Imóvel IPA em favor da SPE 028.
- 5.** Nos termos da Nova Versão do Plano, o levantamento definitivo da Parcela Inicial, acrescida da remuneração creditada pela instituição financeira responsável pela

custódia da Parcela Inicial na conta *escrow*, somente ocorrerá após o registro e/ou averbação da carta de arrematação na matrícula do Imóvel IPA em titularidade da Proponente, incluindo o cancelamento de todos e quaisquer ônus, gravames e/ou indisponibilidades que recaiam ou até lá venham a recair sobre o Imóvel IPA.

6. Caso a carta de arrematação não seja registrada e/ou averbada na matrícula do Imóvel IPA (livre de quaisquer ônus, gravames e/ou indisponibilidades) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias de sua expedição, a Proponente poderá levantar, a título provisório, o valor da Parcela Inicial, acrescida da remuneração creditada pela instituição financeira responsável pela custódia da Parcela Inicial na conta *Escrow*. O levantamento provisório pela Proponente não importará na extinção da Proposta, a qual permanecerá firme e vigente nesse período, sendo que, em caso de realização do levantamento provisório, a Proponente poderá seguir atuando e envidando os melhores esforços para o registro e/ou averbação da carta de arrematação na matrícula do Imóvel IPA. Na hipótese de o registro e/ou averbação da carta de arrematação na matrícula do Imóvel IPA (livre de todos e quaisquer ônus, gravames e/ou indisponibilidades) vier a ocorrer em momento posterior ao levantamento provisório pela Proponente, a Proponente se compromete a efetuar – no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data do referido registro e/ou averbação – o depósito da Parcela Inicial, acrescida pela variação da taxa CDI desde 15 de janeiro de 2023 até a data do novo depósito, a ser realizado em conta Escrow ou em outra conta indicada pela parte titular da Parcela Inicial, conforme o caso.

Direito de Preferência e *Break Up Fee*

7. Nos termos da Nova Versão do Plano, a Proponente, na condição de Primeira Proponente, tem assegurado o Direito de Preferência para aquisição do Imóvel IPA, razão pela qual fica resguardado, desde já, o direito de, a seu exclusivo critério, igualar, tanto por tanto, eventual oferta de terceiro para aquisição do Imóvel IPA, mediante apresentação de nova proposta durante o próprio leilão previsto na Nova Versão do Plano. Caso haja impugnação à decisão de homologação desta Proposta como Proposta Vencedora, a Proponente poderá, a seu exclusivo critério, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis a partir da declaração da proposta considerada mais vantajosa no âmbito do Processo Competitivo Imóvel IPA, igualar, tanto por tanto, a referida oferta de terceiro e, dessa forma, adquirir para si a propriedade do Imóvel IPA.
8. A Proponente tem, ainda, nos termos da Nova Versão do Plano, direito ao recebimento, caso não seja a vencedora do Processo Competitivo Imóvel IPA, de *Break Up Fee* no montante equivalente a **R\$ 4.000.000,00** (quatro milhões de reais), destinado a compensar os custos incorridos pela Proponente com a realização de avaliações, desenvolvimento de projetos e de estudos de viabilidade para o Imóvel IPA, contratação de assessores e outras despesas que permitiram a apresentação desta oferta firme e vinculante, a ser pago diretamente pelo adquirente do Imóvel

IPA à Proponente em adição aos valores devidos pelo adquirente relativamente ao Imóvel IPA.

Condições Resolutivas

9. Com base no disposto na Nova Versão do Plano, a Proponente declara que a presente Proposta é válida até o dia 15 de dezembro de 2022, prorrogável a critério da Proponente tantas vezes quanto lhe for conveniente, e é apresentada sob as seguintes condições resolutivas alternativas: **(a)** caso não ocorra a homologação da Nova Versão do Plano no que se refere às disposições pertinentes ao Processo Competitivo Imóvel IPA (incluindo os termos e condições do respectivo edital) de acordo com os termos previstos nesta Proposta; ou **(b)** caso não seja proferida decisão judicial autorizando, com fundamento nos arts. 66 e 66-A da Lei nº 11.101/05, a alienação do Imóvel IPA nas mesmas condições; ou **(c)** não ocorrência da homologação da Proposta Vencedora Imóvel IPA no prazo de 3 (três) meses do encerramento do Processo Competitivo Imóvel IPA, prorrogável por igual período a critério da Proponente; ou **(d)** impossibilidade de registro e/ou averbação da carta de arrematação no prazo de 12 (doze) meses de sua expedição, prorrogável por igual período a critério da Proponente.
10. A ocorrência isolada de qualquer uma das condições resolutivas alternativas previstas acima facultará à Proponente manifestar a imediata revogação, a qualquer tempo, da presente Proposta, sendo certo que tal revogação produzirá efeitos amplos e imediatos a partir de sua simples comunicação nos autos da Recuperação Judicial e/ou mediante qualquer outro expediente, ocasião em que a Proponente poderá levantar imediatamente o valor da Parcela Inicial depositado na Conta Escrow.

Disposições Gerais

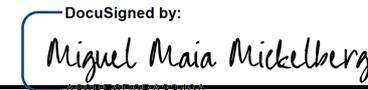
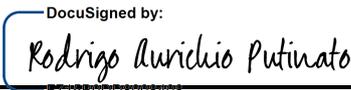
11. As despesas decorrentes da homologação desta Proposta como Proposta Vencedora Imóvel IPA, tais como ITBI, notariais e registrais, são de responsabilidade da Proponente. Eventuais débitos incidentes sobre o Imóvel IPA e obrigações de natureza *propter rem* cujos fatos geradores sejam anteriores à transferência da propriedade do Imóvel IPA serão arcados pela Proponente e descontados do valor correspondente aos 28% (vinte e oito por cento) sobre o VGV devido nos termos desta Proposta na primeira oportunidade após o pagamento da Parcela Inicial.
12. Para os fins desta Proposta, integram e são necessariamente aplicáveis (naquilo que couberem) a Cláusula 2.2.1, Cláusulas 2.3 a 2.3.3, Cláusula 3.1, Cláusulas 4.3 a 4.6.5, Cláusulas 6.1 a 6.5.2, Capítulo 8 e Capítulo 9 da Promessa CV (**Anexo I**), bem como a Cláusula 8.5.1 do Aditamento à Promessa CV (**Anexo II**), sendo certo que, nas cláusulas da Promessa CV ou do Aditamento à Promessa CV ora referidas neste item, toda e qualquer referência à "outorga da definitiva escritura pública de compra e venda" deve ser lida como "registro e/ou averbação da carta de arrematação na

matrícula do Imóvel IPA" de acordo com as condições previstas no item 5 desta Proposta.

- 13.** A Proponente concorda e reconhece que, de modo condicionado ao encerramento do Processo Competitivo com o registro e/ou a averbação da carta de arrematação na matrícula do Imóvel IPA (livre de quaisquer ônus, gravames e/ou indisponibilidades), as demais disposições da Promessa CV e do Aditamento à Promessa CV restarão automaticamente extintas.
- 14.** A Proponente concorda, convencionada e admite como válida para todos os fins que a assinatura desta Proposta poderá ser feita por meio de assinatura eletrônica, mediante utilização de certificados digitais emitidos por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2011, conforme alterada, reconhecendo os Proponentes a veracidade, autenticidade, integridade validade e eficácia desta Proposta e de seus termos em tal formato.

Porto Alegre, 08 de novembro de 2022.

Proponentes:

<small>DocuSigned by:</small>  <small>A00E0D9B43340A...</small>	<small>DocuSigned by:</small>  <small>C9B221A77A70414...</small>
<hr/> CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES <hr/>	
<small>DocuSigned by:</small>  <small>A00E0D9B43340A...</small>	<small>DocuSigned by:</small>  <small>F713B0D0000480...</small>
<hr/> GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. <hr/>	
<small>DocuSigned by:</small>  <small>A00E0D9B43340A...</small>	<small>DocuSigned by:</small>  <small>F713B0D0000480...</small>
<hr/> CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. <hr/>	

ANEXO 01

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

[Documento na próxima página]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

1. DAS PARTES

1.1. Na qualidade de promitente vendedora, **ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA**, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 33.749.946/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Piassanguaba, nº 3031, Bairro Planalto Paulista, CEP 04060-004, neste ato por seu Procurador **Ubirajara Krüger Moreira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 009.465.750-53, portador da cédula de identidade RG nº 901.896.517-9 SSP/RS, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Torres, nº 39, Bairro Ipanema, CEP 91760-710, nos termos por Procuração por Instrumento Público lavrada aos 30.01.2020, perante o Serviço Notarial do 29º Subdistrito – Santo Amaro, Comarca e Município da Capital do Estado de São Paulo, no Livro nº 1504, às fls. 340/342, doravante denominada simplesmente **“PROPRIETÁRIA”**.

1.2. Na qualidade de promissária compradora, **CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 34.815.418/0001-79, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, e filial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, neste ato representada pelos seus Diretores **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF sob nº 006.105.080-67, portador da Cédula de identidade RG nº 62.680.742-6 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000; e, **Rodrigo Aurichio Putinato**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 201.214.378-41, portador da cédula de identidade RG nº 11.111.888-8 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com endereço comercial na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, doravante denominada simplesmente **“INCORPORADORA”**.

1.3. Na qualidade de intervenientes anuentes **INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR**, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 44.351.146/0001-57, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua do Sacramento, nº 230, Bairro Rudge Ramos, CEP 09640-000, neste ato representada pelo seu Diretor Geral **Robson Ramos de Aguiar**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob nº 684.423.607-78, portador da cédula de identidade RG nº 079579/O-6 CRC/RJ, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua José Benedetti, nº 158, Apto. 71, CEP 09531-000; e, pelo seu Vice-Diretor Geral/Tesoureiro **Ricardo Rocha Faria**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob nº 387.927.297-20, portador da cédula de identidade RG nº 20328061 CRA/RJ, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Rio Grande do Sul, nº 601, apto. 81, CEP 095510-021; doravante denominado simplesmente **“IMES”**; e, **INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA**, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 93.005.494/0001-88, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, nº 80, Bairro Rio Branco, CEP 90420-060, neste ato representada pelo seu Diretor Geral **Robson Ramos de Aguiar**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob nº 684.423.607-78, portador da cédula de identidade RG nº 079579/O-6 CRC/RJ, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua José Benedetti, nº 158, Apto. 71, CEP 09531-000; e, pelo seu Vice-Diretor Geral/Tesoureiro **Ricardo Rocha Faria**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob nº 387.927.297-20, portador da cédula de identidade RG nº 20328061 CRA/RJ, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Rio Grande do Sul, nº 601, apto. 81, CEP 095510-021, doravante denominado simplesmente **“IPA”** e conjuntamente denominados **“ANUENTES”**.

Todas acima doravante denominadas conjuntamente **“PARTES”** ou isoladamente simplesmente **“PARTE”**.

FICA AJUSTADO

O presente "**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENCAS**", doravante denominado simplesmente "**CONTRATO**" que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que, mutuamente outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, herdeiros ou sucessores a qualquer título na forma da lei.

2. DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO

2.1. A **PROPRIETÁRIA** é a única e exclusiva proprietária e legítima possuidora, a justo título, do bem imóvel abaixo descrito e caracterizado, com área superficial de 46.624,57m² (quarenta e seis mil, seiscentos e vinte e quatro metros e cinquenta e sete decímetros quadrados), lotado sob o nº 80 da Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, Bairro Rio Branco, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula nº **74.416**, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, RS, doravante denominado simplesmente "**IMÓVEL**", a saber:

IMÓVEL: O conjunto de prédios que recebeu o nº 80 da Rua Cel. Joaquim Pedro Salgado, e o respectivo terreno, de forma aproximadamente retangular, com área de 46.624,57mq, com as seguintes confrontações e medidas: ao norte, limitando-se com a Rua Casemiro de Abreu, ao longo do seu alinhamento dos números ímpares numa extensão de 247,78m; ao sul, com a Rua Cabral, limitando-se ao longo do seu alinhamento dos números pares numa extensão de 266,83m; a oeste, com a Rua Cel. Joaquim Pedro Salgado, limitando-se ao longo de seu alinhamento dos números pares numa extensão de 181,20m; a leste, limitando-se com o prolongamento da Rua Cel. Bordini numa extensão de 181,20m. Bairro: Rio Branco. Quarteirão: Ruas Cabral, Coronel Joaquim Pedro Salgado, Coronel Bordini e Casemiro de Abreu.

Matrícula: 74.416, Livro 2-RG, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS.

Registro Anterior: Transcrição nº 31.532, fls. 258, Livro 3-I, datada de 27.11.1919, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS.

Inscrição Imobiliária Municipal: 591629

2.2. O **IMÓVEL** encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de dívidas, ônus e/ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, à exceção: (i) das **hipotecas cedulares** emitidas pelos **ANUENTES** em favor do Banco Santander S.A. para fins de garantia do pagamento de Cédulas de Crédito Bancário nos termos do **R.6 (hipoteca em 1º Grau), R.7 (hipoteca em 2º grau), R.8 (hipoteca em 3º Grau), Av. 10, Av.11, Av.12, Av.13, Av. 14 e Av.15/74.416**; e, (ii) da **notícia de existência de ação** advinda do processo nº 001/1.17.0069405-8, em trâmite na 16ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre, RS, movida pela Bolognesi Engenharia em face da **PROPRIETÁRIA** e do **IPA**, consoante **Av.9/74.416**.

2.2.1. A **PROPRIETÁRIA** e os **ANUENTES** se comprometem e se obrigam a quitar as pendências apontadas no item 2.2. acima, bem como fazer cancelar as respectivas anotações na matrícula do **IMÓVEL**, às suas expensas, até a aprovação do **Estudo de Viabilidade Urbana (EUV)** para a realização dos **Empreendimentos Imobiliários** no local.

2.2.2. A **PROPRIETÁRIA** declara, para todos os fins, que não onerou o **IMÓVEL** para nenhum outro credor, que não aqueles identificados no item 2.2. supra, não recaindo sobre este nenhuma outra restrição e/ou gravame, de que natureza for, bem como não celebrou nenhum instrumento de locação, comodato ou cessão a qualquer título, tendo por objeto o **IMÓVEL**.

2.2.2.1. Excepcionalmente ao disposto na parte final do item 2.2.2. supra, o **IMÓVEL** está parcialmente locado para fins comerciais (estacionamento) em favor da empresa E1 Estacionamento Ltda., cujo pacto locatício vige por prazo determinado até 2024. Em face disso, a **PROPRIETÁRIA** se compromete e se obriga, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da presente data, obter o competente termo de renúncia ao direito de preferência do locatário, ou, subsidiariamente, ofertar à locatária o direito de preferência para a aquisição de 100% (cem por cento) do **IMÓVEL**, tal como previsto nos artigos 27 e 31 da Lei nº 8.245/1991. Havendo a notificação, o direito de preferência caducará



Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right side of the page.

se não exercido no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de então, cabendo à **PROPRIETÁRIA** manter a **INCORPORADORA** ciente do cumprimento do rito legal e da fluência do precitado prazo legal.

2.3. É de pleno conhecimento da **PROPRIETÁRIA** que a **INCORPORADORA** pretende adquirir o **IMÓVEL** com a condição essencial de realizar no local empreendimentos imobiliários, sob o regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, doravante denominados simplesmente “**Empreendimentos Imobiliários**”, observando-se o que segue abaixo, melhor descrito e caracterizado no estudo preliminar de subdivisão do **IMÓVEL (ANEXO I – CROQUI DA ÁREA)**:

(a) Em atenção ao disposto no §3º do artigo 153 da Lei Complementar nº 434/1999 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre/RS – PDDUA), os **Empreendimentos Imobiliários** deverão ser analisados quanto à estruturação urbana e viária, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, cuja avaliação será realizada, pela municipalidade, através de **Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU**, para o qual poderá ser exigido **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**, **Estudo de Impacto Ambiental – EIA** ou **Relatório de Impacto Ambiental – RIA**, na forma da legislação aplicável;

(b) Estima-se que 20% (vinte por cento) da área superficial do **IMÓVEL** será objeto de Doação de Área Pública em favor do Município de Porto Alegre;

(c) Poderá ser exigida pela municipalidade, em virtude do porte do **IMÓVEL**, a implementação de diretriz viária para conexão das Ruas Casemiro de Abreu e Cabral. Neste caso, a **INCORPORADORA** proporá à municipalidade que a área correspondente à diretriz componha o montante de Doação de Área Pública;

(c.1) Na hipótese de viabilidade de recompra da Área Pública a ser doada, consoante versado nas alíneas “(b)” e “(c)” anteriores, a **INCORPORADORA** poderá, a seu critério e às suas expensas, fazê-lo, sendo certo que a participação da **PROPRIETÁRIA** nos **Empreendimentos Imobiliários** (item 4.1., alínea “(b.2)” infra) não incidirá sobre o potencial construtivo de tal área recomprada;

(d) Pelo atingimento da diretriz viária que originou o prolongamento da Rua Coronel Bordini, a **INCORPORADORA**, em nome da **PROPRIETÁRIA**, solicitará ao Município de Porto Alegre a compensação do recuo viário doado através da conversão em potencial construtivo – Transferência de Potencial Construtivo (TPC) para os **Empreendimentos Imobiliários**, ficando à critério dos órgãos públicos municipais concedê-lo ou não. Da mesma forma, será solicitada a conversão do potencial construtivo (TPC) referente à área de doação da diretriz viária de que trata a alínea “(c)” supra, ficando à critério dos órgãos públicos municipais concedê-lo ou não;

(e) O **IMÓVEL** possui 03 (três) construções de valor histórico, caracterizadas como Área de Interesse Cultural (AIC), nas quais o IPA desenvolve atividades educacionais. Por tal qualificação, essas edificações existentes no local serão integralmente mantidas nos projetos dos **Empreendimentos Imobiliários** e tocarão exclusivamente à **PROPRIETÁRIA**. Igualmente, a **INCORPORADORA** requererá a conversão do potencial construtivo (TPC) atinente aos prédios históricos para os **Empreendimentos Imobiliários**, ficando à critério dos órgãos públicos municipais concedê-lo ou não;

(f) Uma vez superadas as etapas versadas nas alíneas anteriores, estima-se a obtenção de área privativa total dos **Empreendimentos Imobiliários** de 51.470,00m² (cinquenta e um mil, quatrocentos e setenta metros quadrados), considerando-se um cenário de aprovação junto aos órgãos públicos mais “realista”, podendo chegar até o patamar de 73.600,00m² (setenta e três mil e seiscentos metros quadrados), no caso de sucesso na obtenção de todos os pleitos da **INCORPORADORA** juntos aos órgãos públicos municipais no processo de aprovação dos **Empreendimentos Imobiliários**; e,

(g) Caso a área privativa total dos **Empreendimentos Imobiliários** seja inferior a 54.000,00m² (cinquenta e quatro mil metros quadrados), a **INCORPORADORA** desenvolverá, em princípio, 03 (três) empreendimentos imobiliários. Na hipótese em que a área privativa total dos **Empreendimentos Imobiliários** seja maior que 54.000,00m² (cinquenta e quatro mil metros quadrados), estima-se a viabilidade de construção de 04 (quatro) ou até mesmo 05 (cinco) **Empreendimentos Imobiliários**;

2.3.1. Faz parte também do presente CONTRATO a transferência, pela PROPRIETÁRIA à INCORPORADORA, de todo o potencial construtivo do IMÓVEL, bem como dos índices construtivos gerados: (i) pela compensação do recuo viário doado e pela área de doação da diretriz viária de que trata o item 2.3. supra, alíneas "(c)" e "(d)" supra; e, (ii) pela existência dos prédios históricos ali existentes de que trata o item 2.3., alínea "(e)" supra, potencial construtivo este que deverá ser utilizado nos próprios Empreendimentos Imobiliários. Outrossim, fica certo e ajustado que, na hipótese de que, não se faça possível a utilização de todo o potencial construtivo gerado pelos índices em questão no **Projeto de Construção**, ou mesmo não se faça mercadologicamente interessante ou recomendável a sua integral utilização nos **Empreendimentos Imobiliários**, a quantidade remanescente dos índices construtivos permanecerão na titularidade da **PROPRIETÁRIA**, com vistas a sua comercialização no mercado, sempre respeitadas as exigências municipais para tanto.

2.3.2. A **PROPRIETÁRIA** arcará com eventuais contrapartidas financeiras que forem exigidas pela municipalidade decorrentes do parcelamento do solo idealizado. Se, a pedido da **PROPRIETÁRIA**, a **INCORPORADORA** vier, a seu livre arbítrio, a realizar o adiantamento do pagamento das contrapartidas financeiras impostas, aplicar-se-á integralmente o disposto nos itens 5.1., alínea "(d)", e 5.3. infra, inclusive no que toca à correção monetária e taxa de juros ali pactuadas.

2.3.3. Fica desde já estabelecido que, na hipótese de que as contrapartidas venham a superar o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e não havendo comum acordo entre as **PARTES** quanto ao pagamento do excedente ao teto ora estabelecido, o presente negócio jurídico imobiliário restará resolvido, nada podendo ser exigido de **PARTE** a **PARTE**.

3. DA CONDIÇÃO ESSENCIAL DESTE CONTRATO

3.1. É condição essencial e inafastável deste negócio, inclusive sendo também arrolada entre as condições resolutivas estabelecidas no item 10.4. adiante, o cancelamento dos gravames que atualmente pesam sobre o **IMÓVEL**, os quais estão identificados no item 2.2. supra, assim como os que futura e eventualmente vierem a incidir, permitindo, assim, que o presente compromisso possa vir a ser efetivamente cumprido, tal como contratado.

3.1.1. Com vistas ao atendimento da condição essencial deste **CONTRATO**, a **PROPRIETÁRIA** se compromete a prontamente adotar, de forma diligente, todas as medidas que estiverem ao seu alcance, objetivando o cumprimento das obrigações e/ou renegociação das obrigações que deram origem aos respectivos gravames de que trata o item 2.2. supra e aqueles que porventura possam surgir no curso do cumprimento deste **CONTRATO**.

4. DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

4.1. Para consecução do negócio jurídico imobiliário ora objetivado, desde que superadas todas as condições previstas neste instrumento, as **PARTES** ajustam que:

(a) A **PROPRIETÁRIA** se compromete a transferir à **INCORPORADORA** o **IMÓVEL**, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou tributos de qualquer natureza, pessoas e coisas, com exceção das frações ideais que corresponderem às construções históricas de que trata o item 2.3., alínea "(e)" supra, as quais permanecerão na titularidade e posse da **PROPRIETÁRIA**; e,



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

(b) A **INCORPORADORA**, por sua vez, se compromete a adquiri-lo, nas condições previstas neste **CONTRATO**, que abrange o pagamento do preço correspondente a um valor a determinar, na forma do artigo 487, do Código Civil, equivalente ao percentual bruto de **28% (vinte e oito por cento)** do Volume Geral de Venda dos **Empreendimentos Imobiliários ("VGV")**, o qual será pago, na forma adiante descrita, pela **INCORPORADORA** à **PROPRIETÁRIA**, ora estimado entre os valores agregados de R\$ 165.733.400,00 (cento e sessenta e cinco milhões, setecentos e trinta e três mil e quatrocentos reais) e R\$ 236.992.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões, novecentos e noventa e dois mil reais), podendo os valores serem acima ou abaixo dos valores citados e serão apurados conforme relatórios enviados.

(b.1) Fica, desde já, assegurado à **PROPRIETÁRIA** optar por exercer a prerrogativa contratual de recebimento do VGV mínimo garantido ("VGV-MG") equivalente a 70% (setenta) por cento do VGV estimado de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários** deduzido das despesas de que trata o item 4.6., alínea "(b)", bem como observado o disposto no item 6.6. infra.

(b.2) A **PROPRIETÁRIA** poderá, a seu critério, requerer à **INCORPORADORA**, que esta última promova, como forma de pagamento de parte do preço do **IMÓVEL**, a construção de vagas de garagem para atender a eventual exigência mínima dos órgãos públicos municipais em relação à utilização/aproveitamento das suas atividades educacionais nas edificações históricas. Nesse caso, fica desde já ajustado que a cada vaga de garagem edificada pela **INCORPORADORA** será descontado do preço a ser pago em VGV o valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigidos pelo INCC-DI/FGV desde a presente data, sempre limitadas, e em estrita observância, ao cumprimento das exigências dos órgãos públicos municipais, e cuja localização deverá atender as necessidades da **PROPRIETÁRIA**, sem prejudicar os lançamentos imobiliários pretendidos pelas **PARTES**.

4.1.1. O VGV estimado dos **Empreendimentos Imobiliários**, aludido na alínea "(b.2)" do item 4.1. supra, decorre das seguintes premissas: (i) estima-se a obtenção de área privativa total dos **Empreendimentos Imobiliários** entre 51.470,00m² (cinquenta e um mil, quatrocentos e setenta metros quadrados) e 73.600,00m² (setenta e três mil e seiscentos metros quadrados); (ii) estima-se o valor de venda do metro quadrado de área real privativa das unidades em R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais); (iii) estima-se, por conseguinte, o Valor Geral de Vendas (VGV) entre R\$ 591.905.000,00 (quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e cinco mil reais) e R\$ 846.400.000,00 (oitocentos e quarenta e seis milhões e quatrocentos mil reais), o que multiplicado pelo percentual bruto de **28% (vinte e oito por cento)** cabível à **PROPRIETÁRIA**, alcança o intervalo estimado entre R\$ 165.733.400,00 (cento e sessenta e cinco milhões, setecentos e trinta e três mil e quatrocentos reais) e R\$ 236.992.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões, novecentos e noventa e dois mil reais).

4.2. Referido VGV, melhor definido nos itens que seguem abaixo, será aquele derivado da alienação a terceiros da totalidade das unidades autônomas comercializáveis dos **Empreendimentos Imobiliários**. Fica certo, portanto, que as construções históricas existentes no **IMÓVEL**, ainda que possam se qualificar como unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, não serão consideradas para efeitos de apuração do VGV, haja vista permanecerem desde sempre na titularidade da **PROPRIETÁRIA**, tal qual preceitua o item 2.3., alínea "(e)" do presente **CONTRATO**.

4.3. O pagamento em favor da **PROPRIETÁRIA** será sempre efetuado mediante depósito bancário via Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a Conta Corrente da **PROPRIETÁRIA**, cujos dados serão informados no momento oportuno, servindo o comprovante bancário da transferência realizada como prova de pagamento e quitação do respectivo valor adimplido.

4.4. Caso a data de pagamento coincida com um sábado, domingo, feriado ou data considerada ponto facultativo no Município de Porto Alegre, RS, e/ou de São Paulo, SP, acordam as **PARTES** que seu vencimento prorrogar-se-á automaticamente para o primeiro dia útil subsequente, sem que nenhum encargo seja devido pela **INCORPORADORA**, a qualquer título que seja.



5

4.5. Desde que a **PROPRIETÁRIA** tenha cumprido com todas suas obrigações previstas neste instrumento, o excepcional atraso da **INCORPORADORA** no pagamento do preço do **IMÓVEL** por prazo superior a 05 (cinco) dias, acarretará a incidência da multa moratória de 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do INCC-DI/FGV.

4.6. Para os fins deste instrumento, em especial para a aplicação do percentual do VGV, conforme estabelecido na alínea “(b)” do item 4.1. acima, as **PARTES** definem como VGV dos **Empreendimentos Imobiliários** o resultado da equação **Receitas** menos **Deduções**, assim entendidas:

(a) Receitas: total da receita bruta oriunda da alienação das unidades autônomas comercializáveis dos **Empreendimentos Imobiliários** que tenham sido efetivamente recebidas e quitadas, incluídos quaisquer pagamentos de preço feitos pelos adquirentes, correção monetária, multas, juros moratórios e demais encargos pagos pelos adquirentes e incluindo-se as receitas decorrentes de repasse de financiamento das vendas aos adquirentes; e,

(b) Deduções: serão deduzidos das **Receitas** todos:

(b.1) Os custos de publicidade e propaganda, até o limite de 4,5% (quatro e meio por cento) do valor da alienação de cada uma das unidades autônomas, observado o disposto no item **4.6.1.** adiante;

(b.2) As despesas de comissão de corretagem e prêmios ajustados, conforme contratação da(s) empresa(s) de corretagem, mas desde já limitadas, em conjunto, até 6% (seis por cento) do valor da alienação de cada uma das unidades autônomas, desde que integrem o preço pago pelo adquirente; ou seja, caso tais valores não integrem o preço e sejam pagos diretamente pelos adquirentes, não serão deduzidos da **Receita**; e,

(b.3) Os impostos incidentes sobre a alienação das unidades, calculados pelo RET (Regime Especial de Tributação) atualmente no montante de 4% (quatro por cento), eis que as incorporações deverão ser submetidas ao regime do patrimônio de afetação. Havendo alteração na alíquota incidente e/ou na legislação que rege a matéria, esse percentual automaticamente será ajustado para refletir os tributos incidentes na operação.

4.6.1. Os custos de publicidade e propaganda e os impostos serão integralmente descontados da participação da **PROPRIETÁRIA** de acordo com o recebimento das parcelas do preço pagas pelos adquirentes.

4.6.2. A **PROPRIETÁRIA** tem conhecimento e declara concordar que: **(a)** se os valores de comissão de corretagem integram o preço de venda de cada unidade, tais valores serão descontados da **Receita**, conforme previsto no item **4.6.**, alínea “(b.2)” acima; **(b)** os valores decorrentes dos prêmios ajustados com a(s) empresa(s) intermediadora(s) serão sempre descontados da **Receita**, observado o limite conjunto estabelecido na alínea “(b.2)” do item **4.6.** supra. As **PARTES** ajustam que não haverá deduções relativas à intermediação somente se as despesas de comissão de corretagem forem pagas diretamente pelo adquirente da unidade à(s) empresa(s) intermediadora(s) e seu corretores, mas mesmo neste caso os prêmios serão ainda deduzidos, pois não são cobrados diretamente do adquirente. Fica ajustado que, em qualquer hipótese, o pagamento de comissionamento e prêmios deve se limitar em até 6% (seis por cento) do preço da venda da unidade, e, somente será descontado da parte do VGV que cabe à **PROPRIETÁRIA**, se for paga diretamente pela **INCORPORADORA** ao intermediário.

4.6.3. As **PARTES** ajustam que não integrarão as **Receitas**, não constituindo, assim, base de cálculo dos valores devidos à **PROPRIETÁRIA**, as eventuais receitas decorrentes de: **(a)** taxas de cessão e transferência das unidades; **(b)** valores cobrados para a customização das unidades, em relação a eventuais incrementos ou alterações solicitados pelos clientes e cobrados à parte, que não sejam aqueles previstos e especificados no memorial descritivo que integrará os compromissos de compra e venda celebrados com os adquirentes finais das unidades autônomas; e **(c)**



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

valores decorrentes de financiamentos obtidos pela **INCORPORADORA** para a produção dos **Empreendimentos Imobiliários**.

4.6.4. Em caso de rescisão ou distrato de contratos de alienação das unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, os valores devolvidos pela **INCORPORADORA** aos respectivos adquirentes serão descontados dos recebimentos futuros da **PROPRIETÁRIA**, independentemente de nova alienação da unidade cuja venda tenha sido rescindida ou distratada.

4.6.5. A **PROPRIETÁRIA**, em sua qualidade exclusiva de alienante do **IMÓVEL** à **INCORPORADORA**, não possui qualquer vínculo de solidariedade ou qualquer espécie de responsabilidade, no tocante aos projetos, licenciamentos, construção e venda das unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**.

4.7. Considerando que o preço do **IMÓVEL** corresponde à participação da **PROPRIETÁRIA** no VGV dos **Empreendimentos Imobiliários**, as **PARTES** atribuirão valor ao presente negócio no momento da celebração da definitiva escritura pública de compra e venda do dito **IMÓVEL**, ocasião em que estarão definidas as áreas privativas dos **Empreendimentos Imobiliários**, possibilitando, então, a apuração do VGV estimado.

5. DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO DO PREÇO

5.1. A **PROPRIETÁRIA** poderá requerer à **INCORPORADORA** a antecipação de parte do pagamento do preço de que trata o item 4. supra, observadas as condições adiante avençadas:

(a) O pagamento de **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**, em moeda corrente nacional, a título de adiantamento da parcela inserta no item 4.1., alínea "(b)" infra, com vencimento no prazo de até 30 (trinta) dias contados da aprovação do **EVU** pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, desde que superada a condição essencial de que trata o item 3.1. supra, consubstanciada no cancelamento dos gravames indicados no item 2.2. anterior e aqueles que eventualmente possam surgir no curso do cumprimento deste **CONTRATO**, mediante a apresentação de garantia pela **PROPRIETÁRIA**, nos termos do Capítulo 7 infra.

(b) Se transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da aprovação do **EVU**, a **PROPRIETÁRIA** ainda não houver logrado êxito em cancelar todos os gravames que pesam sobre o **IMÓVEL**, a **INCORPORADORA** poderá optar, a seu exclusivo critério, por: **(i)** conceder o prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias para que a **PROPRIETÁRIA**, em união de esforços com a **INCORPORADORA**, promova as negociações hábeis ao cancelamento dos gravames que ainda remanescerem na matrícula do **IMÓVEL**; ou, **(ii)** proceder com a quitação das pendências remanescentes (item 2.2. supra) e descontar do VGV, da participação que toca à **PROPRIETÁRIA**; ou, **(iii)** dar o presente negócio por resolvido, por força da incidência da condição resolutiva de que trata o item 11.4., alínea "(b)" infra.

(c) A parcela de que trata a alínea "(a)" supra será atualizada monetariamente pelo INCC/FGV, desde a presente data até os efetivos adiantamentos de pagamento; e,

(d) Fica, ainda, certo e ajustado entre as **PARTES** que todos os valores objeto de antecipação de pagamento por parte da **INCORPORADORA** por decorrência de previsão contratual, inclusive o de que trata a alínea "(a)" supra, e eventualmente outros que venham a ser antecipados pela **INCORPORADORA**, observarão as seguintes premissas: **(i)** serão retidos dos primeiros recebíveis cabíveis à **PROPRIETÁRIA** como forma de amortização, até que seja alcançada a integralidade do valor antecipado pela **INCORPORADORA**; **(ii)** deverão ser sempre precedidos da apresentação das competentes garantias, nos termos do Capítulo 7 infra; e, **(iii)** em nenhuma hipótese poderão, trazidos à VP (Valor Presente), superar o **VGV-MG** de que trata o item 4.1. alínea "(b.1)" supra.

5.2. Uma vez que seja aprovado o **EVU (Estudo de Viabilidade Urbanística)**, a **PROPRIETÁRIA** poderá promover negociações com agentes financeiros a fim de cumprir obrigações assumidas, comprometendo aos respectivos



Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.

credores parte da participação do **VGV** a que faz jus por força deste contrato, comprometendo-se a **INCORPORADORA**, por sua vez, a comparecer como interveniente dessas operações, desde que tal situação não lhe acarrete ônus e/ou encargos além daqueles previstos neste **CONTRATO**, devendo sempre ser observados os termos, limites e condicionantes da presente avença.

5.3. Todo e qualquer valor que venha a ser objeto de antecipação pela **INCORPORADORA** à **PROPRIETÁRIA** será descontado à VP (Valor Presente) da participação do VGV a que a **PROPRIETÁRIA** vier a fazer jus a receber, mediante a apuração do INCC/FGV (Índice Nacional da Construção Civil aferido pela Fundação Getúlio Vargas) e com a aplicação da taxa de juros pré-fixada de 9,5% (nove e meio por cento) ao ano, exceto no que tange à antecipação de que trata o item 5.1., alínea "(a)" supra, que não ficará sujeita a aplicação de juros.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO DA PARTICIPAÇÃO DA PROPRIETÁRIA NO VGV

6.1. Para a liquidação do pagamento referido na alínea "(b)" do item 4.1. supra, serão observadas as seguintes condições:

(a) até o dia 20 (vinte) de cada mês, a **INCORPORADORA** remeterá à **PROPRIETÁRIA**:

(a.1) relatório das vendas realizadas no mês anterior e aquelas por realizar;

(a.2) relação das parcelas do preço recebidas dos adquirentes das unidades autônomas no mês anterior, incluindo seus acréscimos (correção monetária, juros, penalidades etc.) e os valores relativos às vendas realizadas pendentes de recebimento;

(a.3) relação dos pagamentos efetivamente recebidos até o último dia útil do mês anterior, diretamente de clientes e em decorrência de repasses do agente financeiro;

(a.4) relatório de rescisões e/ou distratos feitos com adquirentes de unidades autônomas com os valores eventualmente devolvidos aos adquirentes; e,

(a.5) relatório de antecipações, indicando os valores antecipados e o desconto conferido aos adquirentes;

(b) no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, a **INCORPORADORA** efetuará o pagamento do montante devido à **PROPRIETÁRIA**, equivalente ao percentual a ser apurado do VGV, verificado no mês imediatamente anterior, mediante depósito na conta corrente referida no item 4.3. supra, valendo o respectivo comprovante como prova de pagamento e quitação respectiva.

6.1.1. Durante o prazo de carência das incorporações imobiliárias, conforme previsto na Lei Federal nº 4.591/64 e indicado no item 8.10.1. abaixo, os valores cabíveis à **PROPRIETÁRIA** permanecerão retidos, sem saques, em conta bancária remunerada de titularidade da **INCORPORADORA**, cabendo a **INCORPORADORA** a escolha da aplicação do numerário neste período, sendo garantida a mesma remuneração da aplicação por ela utilizada; e serão liberados à **PROPRIETÁRIA** no prazo de até 10 (dez) dias contados da efetivação das incorporações imobiliárias respectivas.

6.2. Tendo em vista que o recebimento pela **PROPRIETÁRIA** de parte do preço de alienação do **IMÓVEL** dependerá do efetivo recebimento por parte da **INCORPORADORA** dos valores de venda de unidades integrantes dos **Empreendimentos Imobiliários**, fica estabelecido desde já que na hipótese da existência de questões judiciais ou de outra pendência originada pelos adquirentes ou terceiros, que eventualmente impeçam o recebimento, a **PROPRIETÁRIA** somente fará jus a esse recebimento quando os valores respectivos estiverem efetivamente disponíveis no caixa e/ou banco da **INCORPORADORA**, para livre movimentação.

6.3. O pagamento sobre o VGV dos **Empreendimentos Imobiliários**, devido à **PROPRIETÁRIA**, será realizado até o recebimento final dos valores oriundos de todas as alienações das futuras unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, observado o disposto nos itens abaixo.

6.3.1. As **PARTES** têm conhecimento de que uma vez iniciadas as vendas das unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários** podem ocorrer situações que eventualmente afetem o fluxo de recebimento das parcelas de venda, especialmente as que dizem respeito a inadimplemento, renegociações de débitos, retomadas e revenda de unidades autônomas, rescisões judiciais e devoluções de valores recebidos de adquirentes (as "Situações Anômalas"). Nos casos de situações anômalas, a **INCORPORADORA** deverá tomar prontamente as medidas cabíveis e necessárias visando prover as soluções e ajustes para dar sequência ao cumprimento das condições do contrato.

6.3.2. Para efeito do ajustado no item **6.3.1.** acima, as **PARTES** contratantes estabelecem para as Situações Anômalas ali mencionadas o seguinte procedimento:

(a) Os acordos, públicos e/ou particulares, celebrados para retificar e/ou complementar as escrituras públicas e/ou instrumentos particulares, ainda que se refiram a condições que tenham ligação e/ou interferência direta no preço e na sua forma de pagamento, poderão ser livremente celebrados pela **INCORPORADORA** com os adquirentes das unidades, com o que de plano concorda a **PROPRIETÁRIA**;

(b) Os distratos e as rescisões judiciais que resultarem em devolução de quantia aos adquirentes respectivos, serão comunicados à **PROPRIETÁRIA** nos relatórios mencionados no item **5.1.** supra, por meio de Capítulo específico denominado "Situações Anômalas";

(c) Ocorrendo a devolução de valores recebidos dos adquirentes, tal devolução será feita pela **INCORPORADORA**, na qualidade de incorporadora dos **Empreendimentos Imobiliários** e alienante das unidades autônomas, descontando-se da **PROPRIETÁRIA**, na proporção equivalente ao seu percentual sobre o VGV, dos valores devolvidos aos adquirentes, fazendo-se a correspondente compensação com recebimentos futuros, por meio de uma conta corrente, com a necessária demonstração no Capítulo Situações Anômalas do relatório apresentado;

(d) Acontecendo novas vendas das unidades autônomas retomadas por acordos ou medidas judiciais, tais vendas serão tratadas como todas as demais vendas das unidades autônomas do **Empreendimento Imobiliário**; e,

(e) Havendo necessidade de retomada de unidades por meio de processos judiciais, a escolha dos profissionais e a orientação para solução dos assuntos será feita pela **INCORPORADORA**, devendo para tanto ser contratados honorários de praxe de mercado para profissionais especializados.

6.4. Dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela **PROPRIETÁRIA**, da última parcela do preço de venda de todas as unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários** e remessa do último relatório indicado no item **6.1.** supra, a **PROPRIETÁRIA** conferirá à **INCORPORADORA** quitação integral de seu crédito, observado o disposto no item **6.6.** a seguir.

6.5. Ajustam as **PARTES**, mais, que a(s) empresa(s) a ser(em) contratada(s) para a intermediação da alienação das futuras unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, assim como a elaboração da Tabela de Vendas e suas condições, prazo, forma e reajustes de pagamento, e suas respectivas alterações, será da exclusiva escolha da **INCORPORADORA**. A Tabela de Vendas deverá ser elaborada de acordo com os parâmetros de mercado vigentes à época dos lançamentos dos **Empreendimentos Imobiliários**, a qual deverá ser encaminhada para ciência da **PROPRIETÁRIA** quando da sua elaboração.



6.5.1. A **INCORPORADORA** poderá, a seu exclusivo critério, conceder descontos e vantagens aos compradores de unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, ainda que a alienação acabe se aperfeiçoando por valor inferior ao previsto na Tabela de Vendas.

6.5.2. A **INCORPORADORA**, visando evitar procedimento judicial de cobrança ou de rescisão contratual, prejudicial ao desenvolvimento dos **Empreendimentos Imobiliários**, poderá, a seu exclusivo critério e desde que solicitado pelo adquirente das unidades autônomas, repactuar condições de pagamento já fixadas em compromisso de compra e venda, desde que preservado o **VGV-MG** de que trata a cláusula **4.1.**, alínea **“(b.1)”** supra.

6.6. Se, após 24 (vinte e quatro) meses da conclusão de cada **Empreendimento Imobiliário** (“Habite-se”), ainda existirem unidades autônomas em estoque relativas àquele empreendimento (ou fase) e/ou houver saldo do preço a receber de unidades já alienadas, a **PROPRIETÁRIA** poderá optar por:

(a) receber o saldo do **VGV-MG**, acrescido da correção monetária na forma prevista na presente avença, equivalente a **70% (setenta por cento)** do **VGV** líquido estimado de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, a ser calculado a partir da multiplicação da área real privativa comercializável de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, ou de cada uma das suas respectivas fases (se houver), pelo valor estimado do metro quadrado de área real privativa, qual seja, R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais), a ser corrigido pelo **INCC-DI/FGV**, e abatidas as despesas de que trata o item **4.6.**, alínea **“(b)”** supra. Nesse caso, a **PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento do **VGV-MG** em até 30 (trinta) dias contados da data em que a **PROPRIETÁRIA** lhe informar a sua opção. Recebido o **VGV-MG**, a **PROPRIETÁRIA** não fará mais jus ao recebimento do percentual de 28% (vinte e oito por cento) do **VGV** das unidades autônomas ainda não comercializadas, razão pela qual conferirá à **INCORPORADORA** quitação integral de seu crédito correspondente ao **Empreendimento Imobiliário** contemplado neste pagamento do **VGV-MG**; ou

(b) converter em permuta física o negócio jurídico relativamente às unidades não comercializadas do referido empreendimento (ou fase), promovendo as **PARTES** a divisão das unidades autônomas restantes, na mesma proporção do pagamento do preço a definir estipulado no item **4.1.**, alínea **“(b)”** anterior; ou,

(c) manter o recebimento do saldo da sua participação no **VGV** do **Empreendimento Imobiliários**, tal como previsto neste **CONTRATO**, até a total venda das unidades autônomas e final liquidação dos recebíveis.

6.7. Fica ajustado que: **(i)** qualquer que seja a opção a ser exercida pela **PROPRIETÁRIA**, deverá ela ser formalmente comunicada à **INCORPORADORA** ao final do prazo acima indicado; **(ii)** as hipóteses de que trata o item **6.6.** acima são alternativas e não cumulativas. Assim, na hipótese de que a **PROPRIETÁRIA** opte por converter em permuta física o negócio jurídico (alínea **“(b)”** do item **6.6.** supra) ou por manter o recebimento do saldo da sua participação no **VGV** dos **Empreendimentos Imobiliários** (alínea **“(c)”** do item **6.6.** supra) não poderá exigir receber o saldo do **VGV-MG** (alínea **“(a)”** do item **6.6.** supra), sendo esta uma opção à critério da **PROPRIETÁRIA**; e **(iii)** a opção da **PROPRIETÁRIA**, a que alude o item imediatamente anterior, será exercida à vista da realidade de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, ou de suas respectivas fases (se houver), sempre no prazo de 24 (vinte e quatro) meses do seu respectivo Habite-se.

6.7.1. Na hipótese de a **PROPRIETÁRIA** optar pela conversão em dação em pagamento, conforme entabulado na alínea **“(b)”** do item **6.6.** supra, as unidades autônomas a serem recebidas pela **PROPRIETÁRIA** serão definidas da seguinte forma: **(i)** as **PARTES** definirão o **VGV** do estoque mediante o somatório dos valores de venda de todas as unidades não alienadas a terceiros, conforme tabela de vendas vigente na data da opção da **PROPRIETÁRIA**; **(ii)** o percentual a que a **PROPRIETÁRIA** faz jus será multiplicado pelo **VGV** do estoque, chegando-se, assim, ao valor a que a **PROPRIETÁRIA** tem direito; e, **(iii)** a **PROPRIETÁRIA**, a seu critério, escolherá as unidades do estoque que deseja receber em dação em pagamento, conforme valor de sua titularidade, aplicado sobre a mesma tabela de vendas vigente.

6.7.1.1. A escritura de dação em pagamento das unidades atribuídas à **PROPRIETÁRIA**, tal como pactuado no item anterior, será lavrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro da instituição e especificação do condomínio edilício da respectiva fase do **Empreendimento Imobiliário**, sendo a **PROPRIETÁRIA** a única e exclusiva responsável pelo pagamento das custas notariais e registrais, assim como do imposto de transmissão incidente sobre tais unidades autônomas.

6.7.1.2. A partir da data em que a **PROPRIETÁRIA** optar pelo recebimento de unidades e somente após o efetivo recebimento de chaves, o pagamento da integralidade das despesas e tributos, tais como taxas condominiais e IPTU/TCL, decorrentes das unidades autônomas que lhe serão entregues, passará a ser de sua exclusiva responsabilidade, deixando, então, de arcar com as despesas das demais unidades autônomas, no percentual que lhe compete, que passarão a ser pagas integralmente pela **INCORPORADORA**.

6.7.1.3. A opção, pela **PROPRIETÁRIA**, de recebimento de unidades autônomas do **Empreendimento Imobiliário**, apenas poderá ser realizada se as ditas unidades autônomas a serem recebidas resultarem em um número inteiro de unidades, sendo que eventual saldo devido será pago pela **INCORPORADORA** à **PROPRIETÁRIA** mediante a participação no VGV da(s) unidade(s) que remanescer(em), na forma deste **CONTRATO**.

6.8. Após a expedição do Habite-se e o efetivo recebimento de chaves, de cada **Empreendimento Imobiliário**, ou de cada uma das suas fases, se ainda remanescer unidades autônomas em estoque, caberá à **PROPRIETÁRIA** o pagamento das despesas e tributos incidentes sobre as ditas unidades autônomas ainda não alienadas a terceiros, na proporção de sua participação no VGV nessa etapa. Nesta hipótese, a **INCORPORADORA** fará os pagamentos devidos e procederá a correspondente compensação com recebimentos futuros da **PROPRIETÁRIA**, excetuado o disposto na alínea **6.7.1.2.** supra.

7. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

7.1. Considerando que a **INCORPORADORA** poderá vir a adiantar à **PROPRIETÁRIA** parte do preço de aquisição do **IMÓVEL** sem que tenham sido superadas todas as condições resolutivas elencadas no item **11.4.** adiante, pactuam as **PARTES** que, ato concomitante e como condição imprescindível ao pagamento da parcela de que trata a alínea “(b)” do item **4.1.** anterior e de eventuais outros adiantamentos que venham a ser realizados pela **INCORPORADORA**, a **PROPRIETÁRIA** outorgará, em favor da dita **INCORPORADORA**, escritura pública de alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is) em garantia, a qual terá como objeto o próprio **IMÓVEL**, ou outro(s) bem(ns) imóvel(is) com valor de mercado igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento) do montante adiantado, de modo a garantir a restituição, pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA**, da antecipação do pagamento do preço, caso o presente **CONTRATO** venha a ser rescindido por força da não superação de alguma ou algumas das condições resolutivas relacionadas no Capítulo **11** infra, tal como previsto no item **11.5.** desta avença.

7.1.1. Caso a garantia venha a recair sobre outro(s) bem(ns) imóvel(is) que não o **IMÓVEL** objeto presente **CONTRATO**, a **PROPRIETÁRIA** submeterá à apreciação da **INCORPORADORA** a(s) matrícula(s) atualizada(s), devidamente acompanhada(s) da(s) certidão(ões) negativa(s) expedida(s) pelo Cartório de Imóveis competente e de laudo de avaliação de empresa de reconhecida expertise no mercado imobiliário, a ser eleita de comum acordo entre as **PARTES**.

7.1.2. A **PROPRIETÁRIA**, que será denominada de “Fiduciante”, em tudo o que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, alienará, cederá e transferirá à **INCORPORADORA**, na qualidade de Fiduciária, a propriedade resolúvel do imóvel garantidor, alienação esta que será feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao dito bem imóvel, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.

Handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. To the right, there is a circular stamp with the text 'INCORPORADORA' and a signature inside it. Next to the stamp is a small rectangular stamp with the number '11'.

7.1.3. A propriedade resolúvel do bem imóvel dado em garantia ficará pertencendo à **INCORPORADORA** até que sejam superadas todas as condições resolutivas avençadas neste compromisso de compra e venda ou, então, até que o valor entabulado seja devidamente restituído pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA**, conforme disposto neste Capítulo.

7.1.4. A posse direta do bem imóvel garantidor permanecerá com a **PROPRIETÁRIA** até a data prevista para a outorga da definitiva escritura pública definitiva de domínio de tal bem.

7.1.5. As **PARTES** não poderão constituir ônus sobre o bem imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, eis que caracteriza um patrimônio separado.

7.2. Confirmado o negócio jurídico aqui entabulado ante a superação das condições resolutivas, a **INCORPORADORA** conferirá a quitação da dívida garantida e requererá ao Oficial Registrador competente o cancelamento da alienação fiduciária constituída em seu favor.

7.3. Na hipótese de não superação das condições resolutivas pactuadas, a **PROPRIETÁRIA** deverá promover a restituição/indenização do valor de que trata o item 5.1. supra devidamente atualizado monetariamente pelo índice e no prazo entabulados no item 11.5. infra, sob pena de consolidação da propriedade do bem imóvel garantidor em nome da **INCORPORADORA** e realização de todos os trâmites tendentes ao leilão do bem e, por conseguinte, satisfação do crédito da **INCORPORADORA**, tudo em respeito à Lei nº 9.514/97, em especial do artigo 27 e parágrafos seguintes da Lei 9.514/1997.

7.4. Os custos decorrentes da constituição e do cancelamento da alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is) em garantia, notariais e de registro, serão suportados exclusivamente pela **INCORPORADORA**.

8. DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Os **Empreendimentos Imobiliários** serão objeto de 03 (três) ou mais incorporações distintas para serem lançados comercialmente também de forma individual e em tempos distintos, sempre em observância as condições mercadológicas da época. À critério da **INCORPORADORA**, os **Empreendimentos Imobiliários** poderão ser faseados, mediante a formatação de subcondomínios, consoante as condições mercadológicas verificadas à época.

8.1.1. A **INCORPORADORA** promoverá o Parcelamento do Solo do **IMÓVEL**, tal como versado no item 2.3. supra e suas alíneas. Para tanto, a **PROPRIETÁRIA** autoriza, desde já, que a **INCORPORADORA** adote todas as medidas que se fizerem necessárias para tanto perante o Registro de Imóveis e os Poderes Públicos competentes.

8.2. Os projetos de construção dos **Empreendimentos Imobiliários** ("Projetos de Construção") serão desenvolvidos e definidos pela **INCORPORADORA**, bem como submetidos à aprovação e licenciamento dos órgãos competentes, às exclusivas expensas e responsabilidade da **INCORPORADORA**, sempre de acordo com o mercado preponderante à época de sua aprovação.

8.3. Incumbirá à **INCORPORADORA**, portanto, ainda que em nome da **PROPRIETÁRIA**, a responsabilidade exclusiva pela aprovação e licenciamento do **EVU** e do **Projeto de Construção** e de todos os outros que se apresentem necessários ao desenvolvimento dos **Empreendimentos Imobiliários**, respondendo civil e criminalmente por todos os seus atos e/ou de terceiros que, por seu intermédio, se envolvam nas citadas aprovações e licenciamento, e que possam ser imputados à **PROPRIETÁRIA**. Da mesma forma, responderá a **INCORPORADORA** pelo integral custeio do **Empreendimento Imobiliário**, bem como das unidades autônomas dele integrantes, até a efetiva conclusão das obras, que estará caracterizada com a expedição do Habite-se pela Prefeitura Municipal.



Handwritten signature in blue ink.

8.3.1. Para efeitos da aprovação do **Projeto de Construção**, a **PROPRIETÁRIA** deverá, tão logo seja solicitado pela **INCORPORADORA**, formalizar a transferência a esta dos índices construtivos de que trata o item **2.3.1.** deste **CONTRATO**, assinando os instrumentos particulares e/ou públicos que venham a se fazer necessários.

8.4. Estima-se o prazo de 12 (doze) meses para a tramitação do **EVU** dentro do órgão público competente até a sua final aprovação e, a partir de então, o prazo de 12 (doze) meses para a aprovação e licenciamento dos **Projetos de Construção**, sendo certo que a **INCORPORADORA** envidará todos os esforços a fim de que sejam obtidas as competentes chancelas pelo órgão público no menor prazo possível. Referidos prazos são estimativos, e poderão variar, para mais ou para menos, em decorrência do tempo das competentes tramitações nos órgãos públicos e das exigências a serem feitas pela municipalidade.

8.5. O lançamento do primeiro **Empreendimento Imobiliário**, ou da sua primeira fase (se houver), é previsto para ocorrer em até 60 (sessenta) dias a contar da data de aprovação e licenciamento do **Projeto de Construção**. Os demais **Empreendimentos Imobiliários** e/ou as suas respectivas fases seguintes, serão lançados no prazo estimado de 12 (doze) meses contados do lançamento imediatamente anterior, sempre condicionado à situação do mercado vigente à época dos respectivos lançamentos.

8.5.1. Não obstante o caráter meramente estimativo dos prazos de que tratam os itens **8.4.** e **8.5.** caput, a **INCORPORADORA** deverá, obrigatoriamente: **(i)** promover o lançamento de todos os **Empreendimentos Imobiliários** no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados da obtenção do **EVU**; e, **(ii)** promover a conclusão das obras de todos os **Empreendimentos Imobiliários** no prazo de até 180 (cento e oitenta) meses contados da obtenção do **EVU**. Referidos prazos, excepcionalmente, ficarão suspensos na hipótese de que se verifique, por ocasião da obtenção do **EVU**, pela **INCORPORADORA**, que a **PROPRIETÁRIA** ainda não tenha logrado êxito em promover o cancelamento dos gravames indicados no item **2.2.** anterior e aqueles que porventura eventualmente possam surgir no curso do cumprimento deste Contrato. Nesta hipótese, o termo inicial para cumprimento das precitadas obrigações (lançamento e conclusão das obras) será a data do cancelamento do último dos gravames a serem solucionados pela **PROPRIETÁRIA**. Caso a **INCORPORADORA** não cumpra tempestivamente com as precitadas obrigações (lançamento e/ou conclusão), a **PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento do saldo do **VGV-MG**, observado o valor do metro quadrado estabelecido no item **6.6.**, alínea **“(a)”** deste contrato, acrescido da correção monetária na forma prevista na presente avença, calculados a partir do **EVU** dos Empreendimentos Imobiliários, devendo a **INCORPORADORA** efetuar o pagamento em até 36 (trinta e seis) meses, em parcelas iguais, mensais e consecutivas, hipótese em que, quitado o preço, nada mais poderá ser exigido de parte a parte, seja a que título for.

8.6. Para fins de aprovação do **EVU** e do **Projeto de Construção** do **Empreendimento Imobiliário**, as construções históricas poderão fazer parte do(s) projeto(s) como unidades autônomas dos futuros **Empreendimentos Imobiliários** destinadas exclusivamente à **PROPRIETÁRIA**, o que deverá ser observado pela **INCORPORADORA** em todos os trâmites de aprovação e licenciamento junto aos órgãos públicos. Ademais disso, o **EVU** deverá considerar, obrigatoriamente, a manutenção da atividade educacional desenvolvida pela **PROPRIETÁRIA** e **ANUENTES** em parcela do **IMÓVEL**, conforme retratado no croqui anexo (**ANEXO I**), que faz parte integrante deste contrato.

8.7. Os **Projetos de Construção** poderão ser modificados pela **INCORPORADORA** antes de sua aprovação ou mesmo após sua aprovação ou, ainda, no decorrer de sua execução, em virtude de determinações ou exigências supervenientes dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou das empresas concessionárias de serviços públicos, bem como por razões de ordem técnica, mercadológica ou decorrente do planejamento econômico-financeiro dos **Empreendimentos Imobiliários**, desde que não implique em alteração substancial da sua área real privativa, admitida a alteração até o limite de 10% (dez por cento) em relação à área do **Projetos de Construção** que vir a ser aprovado. Os custos relativos a eventuais modificações dos **Projetos de Construção**, de qualquer natureza, também serão de única e exclusiva responsabilidade da **INCORPORADORA**.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular stamp with the text "MUNICÍPIO DE" at the top and "13" at the bottom. The stamp contains a signature and a date "13/05/2013".

8.8. A fim de que a **INCORPORADORA** possa promover os atos necessários à aprovação do **Estudo de Viabilidade Urbana (EVU)**, dos **Projetos de Construção** e dos estudos ambientais no **IMÓVEL**, a **PROPRIETÁRIA** outorga, neste ato, em favor da **INCORPORADORA**, os poderes necessários para tanto, nos termos do instrumento particular de mandato que integra o presente **CONTRATO** como **ANEXO II – DA PROCURAÇÃO**, obrigando-se a **PROPRIETÁRIA**, de toda forma, não obstante a outorga da procuração, a fornecer e a assinar todo e qualquer documento que se faça necessário a tal finalidade, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados de solicitação nesse sentido, cabendo à **INCORPORADORA**, a seu critério, optar pela utilização ou não do referido mandato. Os direitos pertinentes ao **EVU** e aos **Projetos de Construção** cabem exclusivamente à **INCORPORADORA**.

8.9. Nos memoriais de incorporação e nas minutas das convenções de condomínio de cada **Empreendimento Imobiliário** serão perfeitamente descritas e caracterizadas as partes de propriedade e usos comuns, bem como aquelas de uso e propriedades exclusivos, sendo certo que também constará das minutas das convenções de condomínio as seguintes matérias: **(a)** As unidades autônomas corporificadas pelas construções históricas cabíveis à **PROPRIETÁRIA** terão direitos e deveres próprios estipulados na Convenção de Condomínio, que só poderão ser alterados mediante decisão unânime dos condôminos; **(b)** Referidas construções históricas terão acesso próprio pela Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado e não participarão do rateio das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio compreendido pelas demais áreas dos **Empreendimentos Imobiliários**, pois não se beneficiarão dos serviços nela prestados; e, **(c)** Existência de subcondomínios apartados para as diferentes fases e etapas do **Empreendimento Imobiliário**, se assim se mostrar conveniente.

8.10. Os memoriais de incorporação de cada **Empreendimento Imobiliário** serão protocolizados perante o Oficial de Registro de Imóveis em data pretérita à prevista para cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, desde que a **PROPRIETÁRIA** já tenha outorgado a escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL** e transferido sua posse direta à **INCORPORADORA**, bem como já tenham sido aprovados e registrados todos os atos tendentes ao Parcelamento do Solo do **IMÓVEL**, conforme indicado no item **2.3.** supra.

8.10.1. A **INCORPORADORA** poderá promover o lançamento de cada **Empreendimento Imobiliário**, subordinado a prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, conforme previsto no artigo 34 da Lei Federal nº 4.591/64, dentro do qual, independentemente de manifestação ou anuência da **PROPRIETÁRIA**, poderá desistir da incorporação correspondente a dito **Empreendimento Imobiliário** se as vendas não tiverem atingido o percentual mínimo de 70% (setenta por cento).

8.10.1.1. Caso a **INCORPORADORA** não supere as condições estabelecidas para efetivação da incorporação imobiliária da respectiva etapa no prazo de carência previsto no item anterior, ela poderá: **(a)** a seu critério exclusivo, com o que desde já concorda plenamente a **PROPRIETÁRIA** dar por efetivada a incorporação da etapa e prosseguir, dentro dos prazos estabelecidos, para o seu desenvolvimento; ou, **(b)** desistir da incorporação do respectivo **Empreendimento Imobiliário**. Nessa hipótese, poderá promover uma nova incorporação e lançamento e, para tanto, poderá realizar nova aprovação ou modificação do **Projeto de Construção** em relação ao **Empreendimento Imobiliário** não implementado para adequação do produto colocado à venda de acordo com o mercado preponderante à época, respeitada a participação da **PROPRIETÁRIA** e desde que observada a previsão contratual atinente ao **Projeto de Construção**, de que trata o item **8.7.** supra.

8.11.1. Para fins desta cláusula, entende-se como lançamento do **Empreendimento Imobiliário** a público a celebração do primeiro compromisso de compra e venda de unidade autônoma do **Empreendimento Imobiliário** a ser realizado após o registro do respectivo memorial de incorporação, e como conclusão das obras a obtenção da carta de habitação expedida pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

8.11.2. Ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste instrumento, o prazo para conclusão das obras não poderá ser interrompido nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, ou ainda por



b

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

razões de origem alheia à vontade da **INCORPORADORA**, considerando-se, para tanto, todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada.

8.11.2.1. Na hipótese de caso fortuito, força maior ou ainda por razões alheias a vontade da **INCORPORADORA**, serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão das obras, por período idêntico ao de paralisação, acrescido dos dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

8.12. A **INCORPORADORA** responderá pelo integral custeio dos **Empreendimentos Imobiliários**, até a efetiva conclusão das obras, que estará caracterizada com a expedição do certificado de conclusão das obras ("Habite-se") pela Prefeitura do Município, ficando ainda responsável pela averbação da conclusão das obras, individualização das unidades e instituição jurídico-formal do condomínio.

8.13. Fica expressamente ajustado que a **INCORPORADORA** poderá constituir ônus real sobre o **IMÓVEL** e as acessões e benfeitorias sobre ele realizadas, bem como constituir garantia sobre os recebíveis dos **Empreendimentos Imobiliários**, para o fim exclusivo de obtenção de financiamento para construção dos **Empreendimentos Imobiliários**, sendo de responsabilidade exclusiva da **INCORPORADORA** o pagamento do financiamento.

9. DA POSSE DO IMÓVEL

9.1. A posse do **IMÓVEL**, livre e desimpedida de pessoas e coisas, será cedida e transferida pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA** no ato da outorga da escritura pública definitiva de transferência da propriedade do **IMÓVEL**.

9.1.1. Declara a **PROPRIETÁRIA**, sob as penas da lei, que, além do **ANUENTE**, na data da transcrição de escritura definitiva de compra e venda, inexistirão no imóvel locatários (item **2.2.2.1.** supra), sublocatários, comodatários ou terceiros possuidores, a qualquer título, ocupando o **IMÓVEL** ou parte ou fração deste.

9.2. Os tributos e despesas incidentes sobre o **IMÓVEL** correrão por conta da **INCORPORADORA** a partir da data de sua imissão na posse. Os débitos de tributos, multas, despesas e encargos relativos ao **IMÓVEL** com origem anterior à data da imissão da **INCORPORADORA** na posse, mesmo que cobrados futuramente, serão de responsabilidade exclusiva da **PROPRIETÁRIA**.

9.2.1. Se, a qualquer momento, for constatado qualquer débito de tributos, despesas, encargos e multas, de qualquer natureza, referente ao **IMÓVEL** ou qualquer outra contingência que atinja o **IMÓVEL** ou a **PROPRIETÁRIA** e seus antecessores que eventualmente possa vir a comprometer a aquisição do **IMÓVEL** e o desenvolvimento e construção dos **Empreendimentos Imobiliários**, e cujo fato gerador seja anterior ao da imissão da **INCORPORADORA** na posse, poderá a **INCORPORADORA** efetuar o pagamento do débito, caso a **PROPRIETÁRIA** não o tenha efetivado após solicitação da **INCORPORADORA**, descontando-se, automaticamente, os valores que incorreu, corrigidos pela variação positiva do INCC-DI/FGV a partir da data do efetivo desembolso da **INCORPORADORA** até a data da efetiva compensação do valor, acrescidos de multa penitencial de 2% (dois por cento) sobre os valores que serão repassados à **PROPRIETÁRIA** por conta do preço de aquisição do **IMÓVEL**.

9.3. Fica a **INCORPORADORA** autorizada, desde já, a proceder o levantamento topográfico e sondagem do **IMÓVEL**, e, ainda, a efetuar sua vistoria interna e externamente. Fica a **INCORPORADORA** autorizada, também, a realizar estudos ambientais e arbóreo do **IMÓVEL**, extraíndo, inclusive, amostras de solo e água para fins de análise e elaboração de laudo ambiental, mediante prévio agendamento com a Proprietária e Anuente.

9.4. Fica igualmente ainda, desde já estabelecido entre as **PARTES** que, com antecedência de até 90 (noventa) dias antes da data prevista para a outorga da escritura pública definitiva, a **PROPRIETÁRIA**, por solicitação expressa da **INCORPORADORA**, autorizará esta última para que passe a ocupar uma parcela do **IMÓVEL**, em local a ser



definido no momento oportuno, de comum acordo entre as contratantes, cedendo dito espaço para que a referida **INCORPORADORA**, às suas exclusivas expensas, possa promover as providências iniciais concernentes à construção do stand de vendas (*show room*) dos **Empreendimentos Imobiliários** que pretende-se construir no local.

10. DA ESCRITURA

10.1. Obriga-se a **PROPRIETÁRIA** a outorgar em favor da **INCORPORADORA**, ou de quem esta indicar, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da superação integral das condições resolutivas de que trata o item 11.4. infra, a escritura pública definitiva de compra e venda do **IMÓVEL**, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, de pessoas ou coisas, com exceção das frações ideais que corresponderem às construções históricas de que trata o item 2.3., alínea "(e)" supra, as quais permanecerão na titularidade e posse da **PROPRIETÁRIA**.

10.1.1. Na escritura pública de compra e venda, prevalecendo o pagamento da antecipação de que trata o item 5. supra, constará que o pagamento do **IMÓVEL** foi pago parte em moeda corrente nacional (R\$ 15.000.000,00) e parte em valor fiduciário, representado por uma nota promissória com vencimento à vista, emitida pela **INCORPORADORA** e recebida pela **PROPRIETÁRIA** em caráter *pro soluto*. Ainda, no mesmo ato da escritura pública de compra e venda, a nota promissória será devolvida à **INCORPORADORA**, inutilizada e novada, oportunidade em que as **PARTES** celebrarão escritura pública de novação e confissão de dívida na qual a **INCORPORADORA** se confessará devedora da obrigação de pagar o saldo do preço do **IMÓVEL** na forma estipulada neste instrumento (28% do VGV de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, após os descontos pactuados), reiterando, no que couber, todas as suas disposições.

10.1.2. Por ocasião e contra a outorga das escrituras públicas acima indicadas, a **INCORPORADORA** constituirá garantia fidejussória da **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 73.178.600/0001-18, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, Sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil, a qual assumirá a condição de fiadora, principal pagadora e devedora solidária de todas as dívidas e obrigações assumidas pela **INCORPORADORA**, na escritura pública de novação e confissão de dívida, perante a **PROPRIETÁRIA**, renunciando expressamente ao benefício do artigo 827 do Código Civil, inclusive quanto a garantia de pagamento do VGV-MG.

10.2. As despesas decorrentes do presente instrumento e da lavratura das escrituras acima indicadas, tais como ITBI, notariais e registrais, serão de responsabilidade da **INCORPORADORA**.

10.3. Na hipótese de a **PROPRIETÁRIA** se recusar de forma injustificada a outorgar a escritura pública de compra e venda, os prazos do presente instrumento ficarão automaticamente suspensos, independentemente de qualquer aviso ou notificação, e incorrerá a **PROPRIETÁRIA** na multa penal diária, de caráter não compensatório, no valor correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devida a partir da data prevista para a citada outorga e transferência da posse e propriedade do **IMÓVEL**, até e enquanto deixar de cumprir a obrigação a seu cargo, conforme acima ajustado, sem prejuízo da **INCORPORADORA** adotar as medidas judiciais cabíveis para emissão de declaração de vontade ou cumprimento específico da obrigação da **PROPRIETÁRIA** e ressarcimento dos prejuízos incorridos, na forma da lei.

Parágrafo único: A multa acima prevista, não incide nas hipóteses de caso fortuito, força maior ou por motivos alheios às responsabilidades da **PROPRIETÁRIA**.

10.3.1. Alternativamente, a **INCORPORADORA**, a seu critério, poderá considerar rescindido o presente negócio jurídico, cabendo à **PROPRIETÁRIA**, além de pagar a multa diária indicada no item anterior, indenizar integralmente a **INCORPORADORA** pelas perdas e danos causados, inclusive pelos prejuízos e lucros que deixar de auferir em razão da não realização dos **Empreendimentos Imobiliários**.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Parágrafo único: Nas hipóteses de caso fortuito, força maior e ou motivos alheios às responsabilidades da **PROPRIETÁRIA** e ou **ANUENTES**, não haverá qualquer tipo responsabilização.

10.4. Em até 05 (cinco) dias contados da notificação que comunicar a superação das condições resolutivas desta avença, a **PROPRIETÁRIA** deverá apresentar a certidão atualizada de matrícula do **IMÓVEL**, a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura do Município de Porto Alegre, a Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal, bem como qualquer outro documento ou certidão que venha a ser exigido pelo Tabelião de Notas e seja de responsabilidade da **PROPRIETÁRIA**.

10.5. Na escritura pública definitiva, a **PROPRIETÁRIA** cederá e transferirá, livre de qualquer pagamento ou condição, todos os direitos relativos ao projeto dos **Empreendimentos Imobiliários** que a **INCORPORADORA** protocolar na Prefeitura do Município de Porto Alegre, bem como transmitirá em favor **INCORPORADORA** os índices construtivos de que trata o item **2.3.1.** supra, caso já não os tenha realizado em oportunidade pretérita.

11. DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

11.1. O presente **CONTRATO** é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, não comportando arrependimento ou desistência, obrigando as **PARTES** e seus sucessores, a qualquer título, na forma da lei, ressalvado, contudo, o que consta a respeito das condições resolutivas expressa e livremente convencionadas entre elas e dispostas no item **11.4.** abaixo.

11.2. Como exceção ao princípio da irrevogabilidade e irretratabilidade deste **CONTRATO**, estabelecem as **PARTES**, em razão da finalidade específica desta avença e para todos os fins e efeitos de direito, nos exatos termos do art. 474, do Código Civil, como condições resolutivas, aquelas estabelecidas no item **10.4.** infra, que, uma vez verificadas, no todo ou em parte, acarretarão a resolução de pleno direito do presente **CONTRATO** por iniciativa exclusiva da **INCORPORADORA**, razão pela qual não operará mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes, retornando as **PARTES** ao estado anterior, sem que nada possa ser exigido de **PARTE a PARTE**.

11.3. A **INCORPORADORA** deverá comunicar à **PROPRIETÁRIA** a resolução deste **CONTRATO**, conforme lhe é assegurado, em até 30 (trinta) dias a partir da ciência de qualquer uma das condições resolutivas adiante estabelecidas, por intermédio de notificação, por via postal registrada ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, judicialmente.

11.4. São condições resolutivas do presente **CONTRATO**:

(a) se, a qualquer tempo, a documentação atinente à **PROPRIETÁRIA**, antecessores e/ou ao **IMÓVEL** propriamente dito evidenciar, a critério da **INCORPORADORA**, risco à segurança jurídica ou questionamento quanto à legalidade da transação, inclusive no tocante à incorporação e construção programada;

(b) a impossibilidade de cancelamento dos gravames arrolados no item **2.2.** supra, notadamente as hipotecas cedulares registradas na matrícula do **IMÓVEL** sob **R.6 (hipoteca em 1º Grau)**, **R.7 (hipoteca em 2º Grau)** e **R.8 (hipoteca em 3º Grau)**, e os respectivos aditamentos (**Av.10 a Av.15**), bem como a notícia de existência de ação objeto da **Av.9/74.416**, assim como os que futuramente possam eventualmente vir a incidir;

(c) o exercício do direito de preferência pela locatária, de que trata o item **2.2.2.1.** supra;

(d) a constatação da necessidade de retificação por via administrativa ou judicial da matrícula do **IMÓVEL**, que comprometa à realização dos **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos;



(e) a existência de processo de declaração de utilidade pública, inventário municipal, desapropriação ou tombamento, que afete o **IMÓVEL** ou seu entorno, no todo ou em parte, por qualquer órgão público, ou ainda se houver qualquer alteração na legislação e nas posturas municipais que impliquem em mudança dos atuais parâmetros tornando-os mais restritivos, que comprometa a realização dos **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos;

(f) A existência de qualquer medida, óbice e/ou empecilho, de natureza administrativa e/ou judicial de forma a impedir a remoção ou manipulação de eventual vegetação local, a qual deverá ser implementada anteriormente a outorga das escrituras públicas definitivas, ou ainda, a exigência de contrapartida financeira para se obter as devidas autorizações de manejo de vegetação, que comprometa a realização dos **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos;

(g) caso seja necessária a aquisição de outorga onerosa, do potencial construtivo ou seja imposta a realização de contrapartida onerosa pela Municipalidade ou pelos demais órgãos públicos envolvidos em valores exorbitantes, para que, assim, seja possível a obtenção do **EVU** (Estudo de Viabilidade Urbanística) e/ou para aprovação e o licenciamento do projeto, e, em decorrência de tal fato, ocorra a inviabilidade econômica na realização dos **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos, observado o disposto na cláusula **2.3.3.** supra;

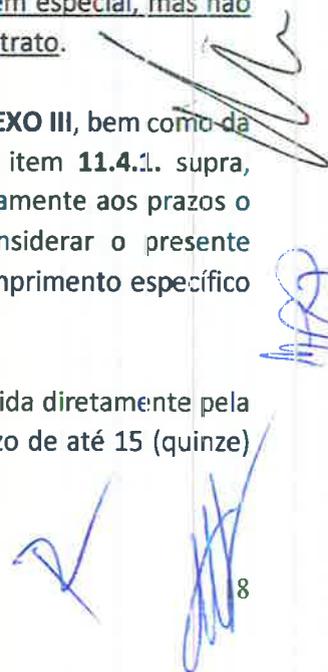
(h) se por motivos que independam de providências da **INCORPORADORA**, o **Estudo de Viabilidade Urbana (EVU)** e os **Projetos de Construção dos Empreendimentos Imobiliários**, elaborados com base na legislação aplicável, não forem aprovados e licenciados pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, RS, e pelos demais órgãos públicos municipais, estaduais e federais a que deva ser submetido para aprovação e licenciamento, ou qualquer outro necessário à realização do pretendido Parcelamento do Solo e consequentes incorporações imobiliárias, de forma a proporcionar a construção de **Empreendimentos Imobiliários** e a manutenção do exercício da atividade educacional desenvolvida pela **PROPRIETÁRIA** e **ANUENTES** em parcela do **IMÓVEL**; e,

(i) se até a aprovação e licenciamento do **Projeto De Construção** do primeiro dentre os **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos implementar no local, a **INCORPORADORA**, após avaliação dos estudos e pesquisas que tenham sido por ela realizados, concluir que as condições econômicas e financeiras previstas em seu estudo inicial de viabilidade para aquisição do **IMÓVEL** e implementação, desenvolvimento ou comercialização dos **Empreendimentos Imobiliários** não mais se verificam.

11.4.1. Para fins de verificação da superação da condição estabelecida na alínea "(a)" do item **11.4.** supra, obriga-se a **PROPRIETÁRIA** a entregar à **INCORPORADORA**, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, em perfeita ordem, toda a documentação relacionada no **ANEXO III – DA DOCUMENTAÇÃO**, que integra o presente instrumento, bem como a comprovação da autorização expressa para a alienação do **IMÓVEL**, tudo nos termos do Estatuto Social da **PROPRIETÁRIA**, de 10/02/2007, em especial, mas não somente, no artigo 5º, §2º e §5º, convalidando todas as disposições de que trata o presente contrato.

11.4.1.1. O atraso da **PROPRIETÁRIA** na entrega da documentação completa relacionada no **ANEXO III**, bem como da apresentação das competentes autorizações para a alienação do **IMÓVEL**, nos termos do item **11.4.1.** supra, acarretará a suspensão dos prazos estabelecidos neste instrumento, acrescendo-se automaticamente aos prazos o mesmo número de dias do atraso, sem prejuízo do direito de a **INCORPORADORA** considerar o presente instrumento rescindido, por culpa da **PROPRIETÁRIA**, ou de requerer medida judicial para cumprimento específico da obrigação assumida pela **PROPRIETÁRIA**.

11.4.1.2. Caso se verifique a existência de apontamentos na documentação apresentada ou obtida diretamente pela **INCORPORADORA**, a **PROPRIETÁRIA** deverá apresentar os necessários esclarecimentos no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação, prorrogáveis a depender dos motivos.



11.5. Na hipótese de que o **CONTRATO** venha a ser resolvido em virtude da incidência de alguma das condições resolutivas, as **PARTES** retornarão ao estado anterior à celebração da presente avença. Caso já tenha ocorrido o pagamento da parcela de que trata o item **5.1.** anterior e/ou de eventuais outros adiantamentos, a **PROPRIETÁRIA** deverá restituir/indenizar a **INCORPORADORA** pelo valor integral do montante pago, devidamente atualizado pelo INCC-DI/FGV, calculada *pro rata die*, desde a data de pagamento até a efetiva devolução. Referida restituição, neste caso, deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação que comunicar a resolução da presente avença, sob pena de consolidação da propriedade do(s) bem(ns) imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente em nome da **INCORPORADORA** e realização de todos os trâmites tendentes ao leilão dos bens e, por conseguinte, satisfação do crédito da **INCORPORADORA**, tudo em respeito à Lei nº 9.514/97.

11.6. Mesmo que não se faça possível superar todas as condições resolutivas de que trata o item **11.4.** supra, a **INCORPORADORA** poderá assumir o risco decorrente da não superação de alguma(s) dela(s), vindo, ainda assim, a confirmar a operação plasmada no presente **CONTRATO**, o que se caracterizará com o envio de uma notificação neste sentido, não podendo a **PROPRIETÁRIA** se negar a dar prosseguimento ao negócio jurídico imobiliário em questão.

12. DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

12.1. Todas as comunicações relativas a este instrumento, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, serão entregues de uma **PARTE** a outra por meio de fax, telegrama, e-mail, pessoalmente e sob protocolo ou qualquer outro meio com comprovação de envio e recebimento, ficando investidos de poderes para receber tais comunicações ou quaisquer notificações.

12.1.1. Se destinadas à **PROPRIETÁRIA**, aos cuidados de **Alexandre Rocha Maia**, no endereço da Avenida Piassanguaba, nº 3031, Bairro Planalto Paulista, CEP 04060-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail: rocha.maia@metodista.org.br; e, de **Cleber Marcon**, no endereço da Rua São Vicente, nº 180, Bairro Rio Branco, CEP 90630-180, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, e-mail: bispo@2re.metodista.org.br.

12.1.2. Se destinadas à **INCORPORADORA**, aos cuidados de **Miguel Maia Mickelberg**, no endereço da Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail: miguel.mickelberg@cyrela.com.br; e, de **Marcelo Peruffo**, no endereço da Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, e-mail: marcelo.peruffo@cyrela.com.br.

12.2. As **PARTES** se comprometem a comunicar por escrito às demais qualquer alteração no seu endereço para as comunicações necessárias e decorrentes deste instrumento, sob pena de serem consideradas válidas quando remetidas aos endereços aqui indicados.

13. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO

13.1. A **PROPRIETÁRIA** declara, sob responsabilidade civil e penal, que:

(a) não existem quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao **IMÓVEL**, encontrando-se o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, de pessoas e coisas, ressalvados os apontamentos insertos nos itens **2.2.** e **2.2.2.1.** desta avença;

(b) desconhece a existência de qualquer passivo ambiental onerando o **IMÓVEL**, total ou parcialmente, e que desconhece a existência de qualquer fato ou procedimento administrativo, judicial ou extrajudicial, notificado, iniciado ou em andamento, no que diz respeito a questões ambientais relativas ao **IMÓVEL**, sendo de responsabilidade dela, **PROPRIETÁRIA**, eventuais contaminações ou qualquer espécie de infração ou dano ambiental

que tenham sido gerados pelas instalações e/ou pelo uso do **IMÓVEL** até a data da transferência da posse à **INCORPORADORA**;

(c) desconhece a existência de qualquer processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetivo, total ou parcialmente, o **IMÓVEL**, e que esse não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado ou em área na qual se deva conceder o direito de preempção à Municipalidade de Porto Alegre, a exceção das 03 (três) edificações históricas existentes no local (item 2.3., alínea "(e)" supra);

(d) não tem conhecimento da existência de procedimento arbitral, que tenha por objeto qualquer discussão envolvendo o **IMÓVEL**;

(e) não apresenta contra si qualquer ação cível, tributária, criminal ou trabalhista, ou procedimento em tribunal arbitral, ou débitos capazes de levá-la à situação de insolvência, ameaçando a presente transação;

(f) o **IMÓVEL** não está arrolado em qualquer procedimento administrativo tributário, nem arrestado ou confiscado em qualquer processo de natureza criminal;

(g) é responsável pela evicção de direito, nos termos da lei e pelo valor de mercado do **IMÓVEL**.

13.1.1. Não obstante as declarações previstas neste **CONTRATO**, em caso de qualquer ocorrência de responsabilidade da **PROPRIETÁRIA** ou quebra das declarações prestadas, a **PROPRIETÁRIA** se compromete a indenizar à **INCORPORADORA** pelas perdas e danos causados.

13.2. As **PARTES** declaram neste ato que estão cientes, conhecem e entendem os termos das leis anticorrupção brasileiras e de quaisquer outras leis antissuborno ou anticorrupção aplicáveis ao presente **CONTRATO**; assim como das demais leis aplicáveis sobre o objeto do presente instrumento. Em especial a Lei nº 12.846/13, suas alterações e regulamentações, que dispõe sobre a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas, pela prática de ato contra a administração pública nacional ou estrangeira, também chamada de Lei de Anticorrupção, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições destas Regras Anticorrupção.

13.2.1. Na execução deste **CONTRATO**, nenhuma das **PARTES** e suas afiliadas, por si e por seus administradores, sócios, diretores, funcionários e agentes ou outra pessoa ou entidade que atue, por qualquer tempo, em seu nome ou de qualquer de suas afiliadas tomando ou prestando serviços uma a outra, devem dar, prometer dar, oferecer, pagar, prometer pagar, transferir ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer funcionário ou empregado ou a qualquer autoridade governamental, concursados ou eleitos, em exercício atual de sua função ou a favor de sua nomeação, seus subcontratados, seus familiares ou empresas de sua propriedade ou indicadas, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de: (a) Influenciar qualquer ato ou decisão de tal Agente Público em seu dever de ofício; induzir tal Agente Público a fazer ou deixar de fazer algo em relação ao seu dever legal; assegurar qualquer vantagem indevida; ou induzir tal Agente Público a influenciar ou afetar qualquer ato ou decisão de qualquer Órgão Governamental; (b) Auxiliar qualquer das **PARTES** ou o negócio a obter ou manter negócios para ou com, ou direcionar negócios para a referida **PARTE** (doravante simplesmente "Pagamento Proibido"), desde que tal disposição não se aplique a qualquer pagamento permitido em legislação aplicável.

13.2.2. Para os fins da presente cláusula, as **PARTES** declaram neste ato que não violaram, violam ou violarão as Regras Anticorrupção estabelecidas em lei e no código de conduta da **INCORPORADORA**.



13.3. Qualquer descumprimento das Regras Anticorrupção pelas **PARTES**, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a rescisão motivada imediata do presente instrumento, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste **CONTRATO**.

13.4. "Órgão Governamental", tal como empregado na presente disposição, denota qualquer governo, entidade, repartição, departamento ou agência mediadora desta, incluindo qualquer entidade ou empresa de propriedade ou controlada por um governo ou por uma organização internacional pública.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. As **PARTES**, por si e/ou por seu(s) representante(s) legal(is), comprometem-se e obrigam-se, até a celebração da escritura pública definitiva, ou enquanto estiverem submetidas à vigência das disposições contidas no presente compromisso, a tratar como estritamente confidencial e a não divulgar, revelar ou tornar público o negócio jurídico imobiliário perfectibilizado neste instrumento e, por conseguinte, as condições negociais e/ou comerciais nele inseridas, tampouco utilizar tais informações confidenciais para qualquer finalidade que possa a vir prejudicar e/ou trazer prejuízos para a outra **PARTE**, sob pena de responder pelas perdas e danos que tal inconfidência vier a causar.

14.2. Ajustam as **PARTES** que não houve intermediação imobiliária no presente negócio jurídico imobiliário, nada sendo devido a qualquer título e a quem quer que seja no que concerne à honorários de corretagem.

14.3. A tolerância de qualquer uma das **PARTES** quanto ao cumprimento de qualquer obrigação fora dos prazos estabelecidos neste instrumento, ainda que de forma reiterada, não significará novação ou alteração de qualquer cláusula ou condição deste ajuste, mas ato de mera tolerância das **PARTES**.

14.4. A presente contratação expressa plenamente o entendimento entre as **PARTES** e todos os entendimentos verbais ou escritos ficam cancelados por meio deste instrumento, razão pela qual o aceitam integralmente, tal como redigido.

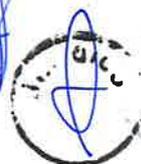
14.5. Caracteriza-se o presente instrumento e seu correspondente negócio jurídico como sendo ato revestido da natureza "*ad mensuram*", na forma e para os fins do disposto no art. 500 do Código Civil Brasileiro.

14.6. Nenhuma das **PARTES** poderá ceder e transferir os direitos e obrigações deste **CONTRATO** sem a expressa concordância escrita e expressa da outra e somente por meio de seus representantes legais, sob pena de nulidade do respectivo ato, ressalvado o direito da **INCORPORADORA**, de indicação de pessoa jurídica para o recebimento da escritura e assunção dos direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento, que se constitui em contrato com pessoa a declarar, nos exatos termos do artigo 467 do Código Civil Brasileiro.

14.6.1. Outrossim, fica desde já avençado entre as **PARTES** que a partir da superação das condições resolutivas pactuadas neste Contrato, os recebíveis, resultado do presente compromisso de compra e venda, de titularidade e de direitos da **PROPRIETÁRIA**, poderão parcialmente ou totalmente, a qualquer tempo, serem objeto de cessão em favor do **ANUENTE IPA**, ou em favor de terceiros, mediante simples comunicação formal à **INCORPORADORA**, sempre respeitados os termos, limites e condicionantes da presente avença, inclusive no que tange a eventuais valores a serem ressarcidos à dita **INCORPORADORA**.

14.7. As **PARTES** elegem, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro Central da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões oriundas deste instrumento.

Sandro Oliveira da Silva
Substituto do Tabelião



Sandro Oliveira da Silva
Substituto do Tabelião

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo.

Porto Alegre, RS, 9 de março de 2020.

PROPRIETÁRIA:

MANICA 5º TABELIONATO
ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA
p.p. Ubirajara Krüger Moreira

INCORPORADORA:

MANICA 5º TABELIONATO
CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Miguel Maia Mickelberg Rodrigo Aurichio Putinato

ANUENTES:

MANICA 5º TABELIONATO
INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR
Robson Ramos de Aguiar Ricardo Rocha Faria

MANICA 5º TABELIONATO
INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA
Robson Ramos de Aguiar Ricardo Rocha Faria

TESTEMUNHAS:

1ª) *MANICA 5º TABELIONATO*
Nome: Laura Fidellis Dias
RG: CPF 017.188.410-88
CPF: RG 1089062282

2ª) *MANICA 5º TABELIONATO*
Nome: Viviane Pereira Cardoso
RG: CPF 851.900.55-00
CPF: RG 1112450356



(Página integrante do "Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças", tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 74.416 do Livro nº 2-RG, do Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, RS)

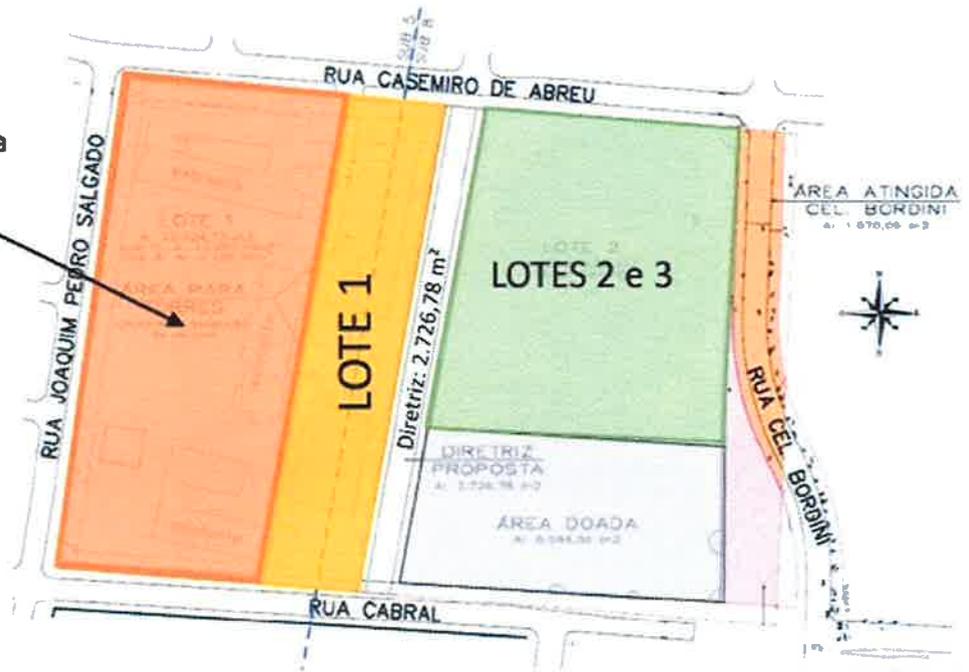


MANICA 5º TABELIONATO
Sabrina da Silva Farias
Escrevente Autorizada

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

ANEXO I – CROQUI DA ÁREA

Edificações Tombadas que permanecerão para a Metodista (Universidade)



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular official stamp and the number 23.

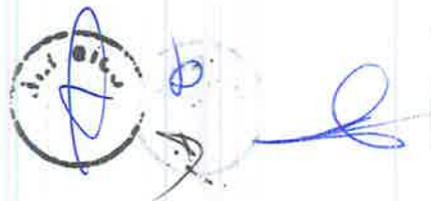


[Handwritten signature]

ANEXO II – DA PROCURAÇÃO



24



A handwritten signature in blue ink is located in the bottom left corner. To the left of the signature is a circular stamp, partially obscured by the signature's loops. The stamp contains some illegible text and a central mark.



A handwritten signature in blue ink is located at the bottom left of the page. To the left of the signature is a circular stamp containing a stylized face with a large nose and a wide smile. The signature is written in a cursive style.

ANEXO III – DA DOCUMENTAÇÃO

Observações Iniciais:

1. Todos os apontamentos, em quaisquer dos documentos originais apresentados, deverão vir acompanhados dos devidos esclarecimentos (Certidão de Objeto e Pé original) e das respectivas peças processuais e, caso não conste expressamente, será necessário indicar valor e andamento atualizado dos apontamentos, bem como respectivas formas de garantia de liquidação;
2. Caso algum dos documentos solicitados não seja aplicável, favor informar (formalmente);
3. Documentos e esclarecimentos adicionais em nome da **PROPRIETÁRIA**, seus sócios e administradores, e referentes ao **IMÓVEL**, poderão ser solicitados pela **INCORPORADORA** que, inclusive, terá a faculdade de buscar outros documentos, esclarecimentos e informações, se assim desejar, para avaliar a viabilidade jurídica da operação;
4. Os documentos da **PROPRIETÁRIA** e dos antecessores proprietários deverão ser expedidos pela Comarca da situação dos Imóveis e das respectivas sedes e filiais (em caso de pessoas jurídicas) que estes exerçam ou tenha exercido atividades fora do Município e Comarca dessas localidades no período dos últimos 20 (vinte) anos. Ademais, os documentos em nome dos antecessores proprietários pessoas físicas deverão ser expedidos pela Comarca da situação dos Imóveis e dos domicílios que estes possuam ou tenha possuído fora do Município e Comarca da localidade dos Imóveis no período dos últimos 20 (vinte) anos;
5. A documentação deverá ser apresentada completa e em ordem, de uma única vez, nos termos do contrato acima referido;
6. As certidões deverão ser obtidas nas grafias dos nomes constantes do Oficial de Registro de Imóveis, dos Títulos Aquisitivos, das Cédulas de Identidade e Cartões do CPF, bem como dos documentos societários;
7. Toda e qualquer certidão deverá ter sido expedida há menos de 30 dias da sua apresentação;

DA PROPRIETÁRIA e DAS INTERVENIENTES

Comarca do domicílio e do local do imóvel

- Estatuto Social e alterações posteriores ou a última alteração com consolidação societária, registrada Na Junta Comercial e/ou Cartório de Títulos e Documentos;
- Certidão da Junta Comercial e/ou do Cartório de Títulos e Documentos (última alteração contratual e quadro societário atual) informando eventual outro NIRE a que eventualmente o CNPJ da Vendedora esteja vinculado
- CNPJ, Certificado de regularidade e Inscrição Estadual
- Certidão Conjunta Negativa da Receita Federal (Tributos Federais e INSS)
- Certidão de Distribuições Cíveis e Criminais
- Certidão de Execuções Cíveis e Criminais
- Certidão da Justiça do Trabalho (TRT e TST)
- Certidão da Justiça Federal
- Certidão de Cartórios de Protestos
- Certidão de Executivos Fiscais e de Falência, Concordata e Recuperação Judicial e Extrajudicial
- Certidão do Ministério Público do Trabalho
- Certidão de Regularidade como o FGTS (CEF)
- Certidão da Dívida Ativa Estadual e Municipal
- Último balanço realizado/publicado

DO IMÓVEL

- Certidão da matrícula do imóvel, com negativa de ônus e alienações, acompanhada da certidão de filiação vintenária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente

- Títulos de propriedade da Vendedora e de seus antecessores nos últimos 10 anos, devidamente registrados na matrícula do imóvel
- Espelho de IPTU do exercício em curso, próprio, quitado ou, se pago parceladamente, com quitação das parcelas vencidas até a data da apresentação.
- Certidão negativa de débitos de tributos imobiliários expedida pela Prefeitura do Município onde está localizado o imóvel, até o exercício em curso
- Certidão de quitação ou 03 (três) últimos comprovantes de pagamento das taxas e contribuições que incidam sobre o Imóvel (água, esgoto, energia, gás e taxa de incêndio)
- Eventual opção, contrato de locação, comodato, cessão, ou declaração de uso, ocupação ou qualquer outra restrição do Imóvel, sendo que, no caso de locação, deverá ser apresentada a correspondência formal da Vendedora, outorgando a preferência na aquisição do Imóvel ao locatário, instruída da renúncia expressa deste, na forma da lei 8.245/91.



Handwritten signature in blue ink.

Large handwritten signature in blue ink.

Handwritten initials in blue ink.

Handwritten initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ANEXO 02
ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E
OUTRAS AVENÇAS

[Documento na próxima página]

**ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

1. DAS PARTES

1.1. Na qualidade de promitente proprietária, **ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA**, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 33.749.946/0001-04, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Piassanguaba, nº 3031, Planalto Paulista, CEP 04060-004, neste ato representada pelo seu Secretário Executivo Geral, **Alexandre Rocha Maia**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 253357147 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 245.825.248-69, residente e domiciliado na *Rua dos Tapetes, n. 56, ap. 53-A, Aclimação, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail: rocha.maia@metodista.org.br*, doravante denominada simplesmente “**PROPRIETÁRIA**”.

1.2. Na qualidade de promissária compradora, **CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 34.815.418/0001-79, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000 e filial na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Moinhos de Vento, CEP 90430-000, neste ato representada pelos seus Diretores **Miguel Maia Mickelberg** e **Rodrigo Aurichio Putinato**, já qualificados no contrato ora aditando, e-mails *miguel.mickelberg@cyrela.com.br* e *rodriqo.putinato@cyrela.com.br*, doravante denominada simplesmente “**INCORPORADORA**”.

1.3. Na qualidade de intervenientes anuentes **INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**, associação privada, inscrito no CNPJ sob nº 44.351.146/0001-57, com sede na cidade de São Bernardo do Campo/SP, na Rua do Sacramento, nº 230, Rudge Ramos, CEP 09640-000, neste ato representado pelo seu Diretor Geral, **Ismael Forte Valentin**, brasileiro, casado, professor, portador da Cédula de Identidade RG nº 10354217 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 042.156.848-89, residente e domiciliado na cidade de Piracicaba/SP, na Avenida Doutor João Conceição, nº 944, apartamento 42, Bairro Paulista, CEP 13401-080; e o Vice-Diretor Geral, **Maurício Fontoura Trindade**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 1048962839 SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 686.286.680-04, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Cabral, nº 1.600, apartamento 604, Bairro Bela Vista, CEP 90440-090, doravante denominado simplesmente “**IMES**”; e, **INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**, associação privada, inscrito no CNPJ sob nº 93.005.494/0001-88, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, nº 80, Rio Branco, CEP 90420-060, neste ato representado pelo seu Diretor Geral, **Ismael Forte Valentin**, e o Vice-Diretor Geral/Tesoureiro,, **Maurício Fontoura Trindade**, acima qualificados, doravante denominado simplesmente “**IPA**”; e, conjuntamente denominados “**ANUENTES**”.

Todos acima doravante denominados conjuntamente “**PARTES**” ou isoladamente simplesmente “**PARTE**”.

2. DOS CONSIDERANDOS INICIAIS

2.1. Considerando que:

(a) A **PROPRIETÁRIA** e a **INCORPORADORA**, com a participação dos **ANUENTES**, celebraram em **09.03.2020** um contrato que conjuntamente denominaram de “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*” (o “**CONTRATO**”), por meio do qual a primeira prometeu alienar à segunda o bem imóvel lotado sob o nº 80 da Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, Bairro Rio Branco, em Porto Alegre/RS, objeto da matrícula nº **74.416** do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS (o “**IMÓVEL**”), excetuadas as frações ideais que corresponderem às construções históricas, que seguirão na titularidade da **PROPRIETÁRIA**, para fins de manutenção da atividade educacional desenvolvida pelo Grupo Metodista no local;

- (b) A promessa de aquisição do **IMÓVEL** se deu com o intuito de a **INCORPORADORA** promover o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários no local, sob a égide da Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias);
- (c) As **PARTES** pretendem dar cumprimento ao **CONTRATO**, visto que a alienação, na forma contratada, mediante participação da **PROPRIETÁRIA** no percentual bruto de 28% do Volume Geral de Vendas (o "**VG**") dos Empreendimentos Imobiliários, a um só tempo, potencializa o valor do **IMÓVEL**, bem como permite a continuidade das atividades do Grupo Metodista no local, tudo o que vai ao encontro dos interesses das **PARTES**, dos credores e da comunidade em geral;
- (d) A consumação do compromisso celebrado entre as **PARTES** ficou condicionada à segurança jurídica da operação imobiliária, inclusive no que concerne ao cancelamento de todo e qualquer gravame sobre o **IMÓVEL**, haja vista a pretensão retratada na alínea "**(b)**" antecedente;
- (e) Posteriormente à celebração do **CONTRATO**, constatou-se o agravamento da crise econômico-financeira do Grupo Metodista, sendo que na data de 10.05.2021 veio a ser efetivamente deferido o processamento da recuperação judicial das requerentes (processo nº 5035686-71.2021.000 em trâmite na Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências do Foro Central da Comarca de Porto Alegre) (a "**RJ**"), tendo sido confirmados os efeitos das medidas cautelares já deferidas e ratificada a sua abrangência em face de todo o Grupo Econômico da Rede Metodista;
- (f) Reconhecem as **PARTES** mutuamente que, ante ao cenário posto, a consumação da alienação do **IMÓVEL** com a viabilidade e segurança jurídica necessárias deve passar pelo crivo do Poder Judiciário, no contexto do Plano de Recuperação Judicial (o "**PRJ**");
- (g) Em virtude das circunstâncias fáticas, faz-se necessário o ajuste de determinadas condições contratuais, mantendo-se intactas, porém, as bases econômico-financeiras do **CONTRATO**; e,
- (h) Bem considerados estes antecedentes fáticos e ante ao interesse recíproco em viabilizar o cumprimento da avença, as **PARTES** vêm celebrar o presente "**ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**", de acordo com as cláusulas e condições adiante expostas:

3. DO ADITAMENTO

3.1. Os dispositivos do **CONTRATO** arrolados abaixo passarão a vigor com a seguinte redação, *verbis*:

*"2.2. O **IMÓVEL** encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de dívidas, ônus e/ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, à exceção: (i) das **hipotecas cedulares** emitidas pelos **ANUENTES** em favor do Banco Santander S.A. para fins de garantia do pagamento de Cédulas de Crédito Bancário, nos termos do **R.6 (hipoteca em 1º Grau)**, **R.7 (hipoteca em 2º grau)**, **R.8 (hipoteca em 3º Grau)**, **Av. 10**, **Av.11**, **Av.12**, **Av.13**, **Av. 14** e **Av.15/74.416**; (ii) da **notícia de existência de ação** advinda do processo nº 001/1.17.0069405-8, em trâmite na 16ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre, RS, movida pela Bolognesi Engenharia em face da **PROPRIETÁRIA** e do **IPA**, consoante **Av.9/74.416**; (iii) da **penhora** decorrente da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1025906-68.2019.8.26.0564, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, SP, aforada pelo Banco Santander S.A. em desfavor da **PROPRIETÁRIA** e dos **ANUENTES**, de acordo com a **Av.16/74.416**; e, (iv) das indisponibilidades ordenadas por força das ações trabalhistas nºs 0010765-12.2020.5.03.0037 e 0011304-34.2019.5.15.0051, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora, MG, e da 2ª Vara do Trabalho de Piracicaba, SP, respectivamente, ambas ajuizadas contra a **PROPRIETÁRIA**, conforme **Av.17** e **Av.18/74.416**, respectivamente."*

“2.2.1. Em virtude da distribuição de pedido de **RJ** pelos **ANUENTES**, juntamente com outras 14 (quatorze) entidades do Grupo Metodista, o qual foi autuado aos 09.04.2021 sob nº 5035686-71.2021.8.21.0001 e encaminhado à 2ª Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre, RS, a **PROPRIETÁRIA** e os **ANUENTES** se comprometem e se obrigam a obter a chancela judicial para a transmissão do **IMÓVEL**, dentro do contexto do **PRJ** e a promover o cancelamento junto ao álbum imobiliário de todo e qualquer ônus e/ou gravame sobre o bem, inclusive os de que trata o item **2.2.** supra, atendendo o rito judicial e cautelas adequadas, para que ao final ocorra a transmissão do **IMÓVEL**, livre e desembaraçado de ônus e gravames, em favor da **INCORPORADORA.**”

“2.3.2. A **PROPRIETÁRIA** arcará com eventuais contrapartidas financeiras que forem exigidas pela municipalidade decorrentes do parcelamento do solo idealizado. Se, a pedido da **PROPRIETÁRIA**, a **INCORPORADORA** realizar o adiantamento do pagamento das contrapartidas financeiras impostas, aplicar-se-á integralmente o disposto nos itens **5.1.**, alínea **“(d)”**, e **5.3.** infra, inclusive no que toca à correção monetária e taxa de juros ali pactuadas.”

“4.3. Por conta e ordem da **PROPRIETÁRIA**, os pagamentos serão realizados mediante depósito na conta bancária nº 13000543-8, do Banco Santander, Agência 3735, de titularidade da **ANUENTE INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA**, para recomposição do fluxo de caixa, quitação de credores e demais necessidades da **RJ**, dentro do contexto do **PRJ** e sempre desde que respaldado por decisão judicial que assim autorize seja procedido o pagamento.”

“5.1. alínea **“(a)”**. O pagamento de **R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)**, em moeda corrente nacional, a título de adiantamento da parcela inserta no item **4.1.**, alínea **“(b)”** supra, com vencimento no prazo de até 30 (trinta) dias contados da chancela e homologação judicial da alienação do **IMÓVEL** à **INCORPORADORA** no contexto do **PRJ**, e desde que cancelados todos os ônus e gravames constantes da matrícula do **IMÓVEL**, mediante a outorga da escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL**, nos termos do Capítulo **10** adiante.”

“5.1. alínea **“(b)”**. Caberá obrigatoriamente à **INCORPORADORA** protocolar o pedido de **Estudo de Viabilidade Urbanística** (o **“EVU”**) na Prefeitura de Porto Alegre, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contanto que neste interim seja obtida a chancela e homologação judicial da alienação do **IMÓVEL** à **INCORPORADORA** no contexto do **PRJ**. Referido prazo terá início a partir da comunicação formal pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA** acerca da sua intenção (ou não) de receber vagas de garagem como forma de pagamento, para aproveitamento nas suas atividades educacionais que seguirão sendo exercidas no local, conforme prerrogativa constante do item **4.1.**, alínea **b.2** do **CONTRATO**, o que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data.”

“5.2. A **PROPRIETÁRIA** somente poderá promover negociações com terceiros, que envolvam os futuros recebíveis advindos deste **CONTRATO** após a outorga da definitiva escritura pública de que trata o item **10** infra, e desde que dentro do contexto do **PRJ** que vier a ser aprovado e homologado, comprometendo-se a **INCORPORADORA**, nesta hipótese, a comparecer como interveniente dessas operações, desde que tal situação não lhe acarrete ônus e/ou encargos, além daqueles previstos neste **CONTRATO**, devendo sempre ser observados os termos, limites e condicionantes da presente avença.”

“5.3. Todo e qualquer valor que eventualmente venha a ser objeto de antecipação pela **INCORPORADORA** à **PROPRIETÁRIA** será descontado à **VP** (Valor Presente) da participação do **VGV** a que a **PROPRIETÁRIA** vier a fazer jus a receber, mediante a apuração do **INCC/FGV** (Índice Nacional da Construção Civil aferido pela Fundação Getúlio Vargas) e com a aplicação da taxa de juros pré-fixada de 9,5% (nove vírgula cinco por cento) ao ano desde a efetiva antecipação, exceto no que tange à parte da antecipação prevista no item **5.1.**, alínea **“(a)”** supra, no importe de **R\$15.000.000,00** (quinze milhões de reais) atualizados monetariamente pelo **INCC/FGV** desde a

assinatura do **CONTRATO**, que não ficará sujeita a aplicação de juros, em estrita observância ao **CONTRATO**.”

8.5.1. Não obstante o caráter meramente estimativo dos prazos de que tratam os itens **8.4.** e **8.5. caput**, a **INCORPORADORA** deverá, obrigatoriamente: **(i)** promover o lançamento de todos os **Empreendimentos Imobiliários** no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados da obtenção do **EVU**; e, **(ii)** promover a conclusão das obras de todos os **Empreendimentos Imobiliários** no prazo de até 180 (cento e oitenta) meses contados da obtenção do **EVU**. Referidos prazos pressupõem a prévia outorga da definitiva escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL**, sendo que ficarão suspensos na hipótese de que se verifique, por ocasião da obtenção do **EVU**, pela **INCORPORADORA**, eventuais dívidas, passivos e/ou gravames contraídos pela **PROPRIETÁRIA** e/ou pelos **ANUENTES** que obstaculizem o cumprimento deste **CONTRATO**. Nesta hipótese, o termo inicial para cumprimento das precitadas obrigações (lançamento e conclusão das obras) será a data do cancelamento do último dos gravames e/ou passivos a serem solucionados pela **PROPRIETÁRIA**. Ao seu turno, ressalvado o disposto acima, caso a **INCORPORADORA** não cumpra tempestivamente com as precitadas obrigações (lançamento e/ou conclusão), a **PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento do saldo do VGV-MG, observado o valor do m² (metro quadrado) estabelecido no item **6.6.**, alínea **“(a)”** deste contrato, acrescido de correção monetária na forma prevista na presente avença, calculados a partir do **EVU** dos **Empreendimentos Imobiliários**, devendo a **INCORPORADORA** efetuar o pagamento em até 36 (trinta e seis) meses, em parcelas iguais, mensais e consecutivas, hipótese em que, quitado o preço, nada mais poderá ser exigido de parte a parte, seja a que título for.”

10.1. Obriga-se a **PROPRIETÁRIA** a outorgar a escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL** em favor da **INCORPORADORA**, ou para uma SPE da qual a **INCORPORADORA** seja sócia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da obtenção de autorização judicial para a transmissão do **IMÓVEL**, dentro do contexto do **PRJ** e do cancelamento junto ao álbum imobiliário de todo e qualquer ônus e/ou gravame sobre o bem, na forma do disposto no item **2.2.1.** supra, mediante o pagamento integral do valor descrito no item **5.1.**, alínea **“(a)”** supra, com exceção das frações ideais que corresponderem à área de solo definida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre como Área de Interesse Cultural (AIC), detalhada no anexo 3.85 do Plano Diretor (este local é composto pelas seguintes áreas edificadas: **portaria** orientada para a rua Joaquim Pedro Salgado com área aproximada de 89,21m²; **portaria** orientada para a rua Casemiro de Abreu com área de 4,81m²; **Prédio C** com quatro pavimentos e área aproximada de 6.876,24m², executada em alvenaria com estrutura em concreto armado, com pendência de aprovação municipal; **Prédio A** com quatro pavimentos e área de 4.065,24m², executada em alvenaria de pedra com três pavimentos e um subsolo; **Prédio B** com quatro pavimentos e área de 4.858,51m², em alvenaria de pedra e estrutura em concreto armado; **Prédio I** com área de 185,30m² em pavimento único e em alvenaria), e de que trata o item **2.3.**, alínea **“(e)”** supra, as quais permanecerão na titularidade e posse da **PROPRIETÁRIA**. Por ocasião da outorga da escritura pública de compra e venda, a fração ideal reservada será estimada e levada a efeito com base em estudo arquitetônico a ser contratado pela **INCORPORADORA**. Após a aprovação dos **Projetos de Construção**, a área reservada à **PROPRIETÁRIA** será então recalculada e ajustada com base no Quadro de Áreas (NBR) dos **Empreendimentos Imobiliários**, sendo então procedida a operacionalização da transmissão cabível, ao efeito de que a fração ideal reservada passe a coincidir com a fração ideal correspondente às construções aqui referidas e de que trata o item **2.3.**, alínea **“(e)”** supra dentro dos **Empreendimentos Imobiliários**.”

10.1.1. Na escritura pública de compra e venda, constará que o pagamento do **IMÓVEL** foi pago parte em moeda corrente nacional (R\$ 35.000.000,00) e parte em valor fiduciário, representado por uma nota promissória com vencimento à vista, emitida pela **INCORPORADORA** e recebida pela **PROPRIETÁRIA** em caráter pro soluto. Ainda no mesmo ato da escritura pública de compra e venda,

a nota promissória será devolvida à **INCORPORADORA**, inutilizada e novada, oportunidade em que as **PARTES** celebrarão escritura pública de novação e confissão de dívida na qual a **INCORPORADORA** se confessará devedora da obrigação de pagar o saldo do preço do **IMÓVEL** na forma estipulada neste instrumento (28% do VGV de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, após os descontos pactuados), reiterando, no que couber, todas as suas disposições.”

“**10.2.** As despesas decorrentes do presente instrumento e da lavratura das escrituras acima indicadas, tais como ITBI, notariais e registrais, bem como qualquer custo ou despesas de registro, retificação de área ou regularização de área, mesmo que não discriminados aqui, serão de responsabilidade da **INCORPORADORA**.”

“**12.1.** Todas as comunicações relativas a este instrumento, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, serão entregues de uma **PARTE** a outra por meio de fax, telegrama, e-mail, pessoalmente e sob protocolo ou qualquer outro meio com comprovação de envio e recebimento, ficando investidos de poderes para receber tais comunicações ou quaisquer notificações.”

“**12.1.1.** Se destinadas à **PROPRIETÁRIA**, aos cuidados de **Alexandre Rocha Maia**, no endereço da Avenida Piassanguaba, nº 3031, Bairro Planalto Paulista, CEP 04060-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail: rocha.maia@metodista.org.br; e, de **Cleber Marcon**, no endereço da Rua São Vicente, nº 180, Bairro Rio Branco, CEP 90630-180, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, e-mail: bispo@2re.metodista.org.br.”

“**12.1.2.** Se destinadas à **INCORPORADORA**, aos cuidados de **Miguel Maia Mickelberg**, no endereço da Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail miguel.mickelberg@cyrela.com.br; e, de **Marcelo Peruffo**, no endereço da Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, e-mail: marcelo.peruffo@cyrela.com.br.”

“**12.1.3.** Se destinadas aos **ANUENTES**, aos cuidados de **Ismael Forte Valentin**, no endereço de Piracicaba/SP, na Avenida Doutor João Conceição, nº 944, apartamento 42, Bairro Paulista, CEP 13401-080, e-mail ismael.valentin@metodista.br; e de **Maurício Fontoura Trindade**, no endereço de Porto Alegre/RS, na Rua Cabral, nº 1.600, apartamento 604, Bairro Bela Vista, CEP 90440-090, e-mail mauricio.trindade@ipa.metodista.br.”

3.2. Ficam revogadas e tornadas sem nenhum efeito às disposições constantes do Capítulo “7” do **CONTRATO** e a disposição constante do item **5.1**, alínea “c” do **CONTRATO**.

3.3. Na hipótese de caso fortuito, força maior ou ainda por razões alheias a vontade da **INCORPORADORA** surja algum fato intransponível que inviabilize o pleno cumprimento do **CONTRATO**, ou mesmo não se revele possível a obtenção do **EVU** perante os órgãos municipais dentro dos parâmetros e limítrofes contratuais, inclusive no que tange às contrapartidas financeiras municipais, as **PARTES** ainda assim buscarão equacionar os direitos e obrigações decorrentes, ao efeito de manter hígida a contratação, restringindo-a, porém, no seu objeto, que corresponderá à fração do **IMÓVEL** que guarde relação de proporcionalidade com os valores já efetivamente pagos em moeda corrente nacional. Referida aferição, nesta excepcional hipótese, deverá ser feita oportunamente por empresa de reconhecida idoneidade e credibilidade no mercado imobiliário, preferencialmente escolhida por consenso, levando em consideração critérios financeiros e de mercado, sem que cause prejuízo à recuperação judicial ou ao pagamento dos credores.

3.4. Eventuais lacunas do **CONTRATO** serão supridas de boa-fé pelas **PARTES**, de modo a que prevaleça a intenção das mesmas retratada por ocasião da celebração da avença, sempre objetivando viabilizar o pleno cumprimento do **CONTRATO** e a preservação do seu equilíbrio econômico e financeiro.

3.5. Permanecem hígidas e ficam convalidadas todas as demais disposições contratuais previstas no **CONTRATO**, o qual passa a vigor de acordo com a inclusão e aditamento das disposições constantes do presente instrumento contratual.

E por estarem justos e acordados, as **PARTES** assinam o presente aditamento de forma eletrônica, declarando:

i) que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura, formadas por meio digital, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos do art. 107, 219 e 220 do Código Civil; e,

ii) em conformidade com a legislação brasileira, incluindo mas não se limitando a Medida Provisória nº 2.200-2, Código Civil Brasileiro, Resoluções do Comitê Gestor do ICP e Instruções Normativas do ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, expressamente reconhecem como válida a comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil para a formalização desta avença, acordando utilizar a plataforma **ADOBE SIGN** para certificação das assinaturas, sendo esta suficiente para a validade e integral vinculação das **PARTES** ao presente instrumento.

Porto Alegre, RS, 30 de julho de 2021.

PROPRIETÁRIA:

Alexandre Rocha Maia

Alexandre Rocha Maia (30 de July de 2021 17:09 ADT)

ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA

Alexandre Rocha Maia

INCORPORADORA:

Miguel Maia Mickelberg

Miguel Maia Mickelberg (30 de July de 2021 13:19 ADT)

Rodrigo Aurichio Putinato

Rodrigo Aurichio Putinato (30 de July de 2021 12:40 ADT)

CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Miguel Maia Mickelberg

Rodrigo Aurichio Putinato

ANUENTES:

Ismael Forte Valentin

Ismael Forte Valentin (30 de July de 2021 12:49 ADT)

Mauricio Fontoura Trindade br

Mauricio Fontoura Trindade br (30 de July de 2021 13:49 ADT)

INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR

Ismael Forte Valentin

Maurício Fontoura Trindade

Ismael Forte Valentin

Ismael Forte Valentin (30 de July de 2021 12:49 ADT)

Mauricio Fontoura Trindade br

Mauricio Fontoura Trindade br (30 de July de 2021 13:49 ADT)

INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA

Ismael Forte Valentin

Maurício Fontoura Trindade

TESTEMUNHAS:

Daiane D. de Oliveira

DAIANE OLIVEIRA (30 de July de 2021 12:39 ADT)

Nome: Daiane Duarte de Oliveira

RG nº: 1091981058

CPF nº: 01233069063

Amanda de O Valau

Amanda de O Valau (30 de July de 2021 12:47 ADT)

Nome: Amanda de Oliveira Valau

RG nº: 7127773278

CPF nº: 045.712.680-92

(Página integrante do "Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças", tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 74.416 do Livro nº 2-RG, do Ofício de Registro de

Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, RS)

Aditivo IPA e Cyrela - versão assinatura

30.07.2021 (1)

Relatório de auditoria final

2021-07-30

Criado em:	2021-07-30
Por:	DAIANE OLIVEIRA (daiane@santossilveiro.com.br)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAeTvh4I0i59LRh_Nolci0feLPeVactveW

Histórico

-  Documento criado por DAIANE OLIVEIRA (daiane@santossilveiro.com.br)
2021-07-30 - 15:35:28 GMT- Endereço IP: 201.16.173.137
-  Documento enviado por email para Alexandre Rocha Maia (rocha.maia@metodista.org.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:06 GMT
-  Documento enviado por email para Miguel Maia Mickelberg (miguel.mickelberg@cyrela.com.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:06 GMT
-  Documento enviado por email para Rodrigo Aurichio Putinato (rodrigo.putinato@cyrela.com.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:06 GMT
-  Documento enviado por email para Ismael Forte Valentin (ismael.valentin@metodista.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:07 GMT
-  Documento enviado por email para Mauricio Fontoura Trindade br (mauricio.trindade@ipa.metodista.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:07 GMT
-  Documento enviado por email para Amanda de O Valau (amanda@santossilveiro.com.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:07 GMT
-  Documento enviado por email para DAIANE OLIVEIRA (daiane@santossilveiro.com.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:07 GMT
-  Email visualizado por Rodrigo Aurichio Putinato (rodrigo.putinato@cyrela.com.br)
2021-07-30 - 15:39:25 GMT- Endereço IP: 200.170.160.33
-  Documento assinado eletronicamente por DAIANE OLIVEIRA (daiane@santossilveiro.com.br)
Data da assinatura: 2021-07-30 - 15:39:39 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 201.16.173.137

 Documento assinado eletronicamente por Rodrigo Aurichio Putinato (rodrigo.putinato@cyrela.com.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 15:40:53 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 200.170.160.33

 Email visualizado por Ismael Forte Valentin (ismael.valentin@metodista.br)

2021-07-30 - 15:45:12 GMT- Endereço IP: 189.7.156.114

 Email visualizado por Amanda de O Valau (amanda@santossilveiro.com.br)

2021-07-30 - 15:47:04 GMT- Endereço IP: 201.16.173.137

 Documento assinado eletronicamente por Amanda de O Valau (amanda@santossilveiro.com.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 15:47:35 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 201.16.173.137

 Documento assinado eletronicamente por Ismael Forte Valentin (ismael.valentin@metodista.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 15:49:40 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 189.7.156.114

 Email visualizado por Mauricio Fontoura Trindade br (mauricio.trindade@ipa.metodista.br)

2021-07-30 - 16:09:30 GMT- Endereço IP: 189.6.233.92

 Email visualizado por Miguel Maia Mickelberg (miguel.mickelberg@cyrela.com.br)

2021-07-30 - 16:19:23 GMT- Endereço IP: 201.42.220.228

 Documento assinado eletronicamente por Miguel Maia Mickelberg (miguel.mickelberg@cyrela.com.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 16:19:44 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 201.42.220.228

 Documento assinado eletronicamente por Mauricio Fontoura Trindade br (mauricio.trindade@ipa.metodista.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 16:49:35 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 189.6.233.92

 Email visualizado por Alexandre Rocha Maia (rocha.maia@metodista.org.br)

2021-07-30 - 20:04:23 GMT- Endereço IP: 179.209.80.38

 Documento assinado eletronicamente por Alexandre Rocha Maia (rocha.maia@metodista.org.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 20:09:04 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 179.209.80.38

 Contrato finalizado.

2021-07-30 - 20:09:04 GMT

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 15CAE29965194673BAD65EEBA2C653E3

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: RJ Metodista - Proposta - UPI Imovel IPA - v. envio 08nov - 19h.pdf, A...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 48

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 18

Gabriel Heineck

Assinatura guiada: Ativado

Rua Furriel Luiz Antônio de Vargas, 250 1203/1204

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Porto Alegre, BR-RS 90470130

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

gabriel.heineck@mbz.adv.br

Endereço IP: 179.152.39.174

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gabriel Heineck

Local: DocuSign

08/11/2022 19:15:14

gabriel.heineck@mbz.adv.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Miguel Maia Mickelberg

miguel.mickelberg@cyrela.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Miguel Maia Mickelberg

A86BE6D9BA3340A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.19.168.214

Enviado: 08/11/2022 19:19:07

Reenviado: 08/11/2022 20:50:05

Reenviado: 08/11/2022 20:51:02

Visualizado: 08/11/2022 22:05:58

Assinado: 08/11/2022 22:06:15

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/11/2022 22:05:58

ID: 0b101850-3d46-4c3f-ae52-5d29d84a0550

Rafaella Nogueira de Carvalho Corti

rafaella.carvalho@cyrela.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Rafaella Nogueira de Carvalho Corti

C9B221A77A7D444...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.28.40.2

Enviado: 08/11/2022 19:19:07

Reenviado: 08/11/2022 20:50:05

Reenviado: 08/11/2022 20:51:02

Visualizado: 08/11/2022 20:54:30

Assinado: 08/11/2022 20:54:44

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/12/2020 15:04:41

ID: 7030b9e7-dee5-4cef-8400-fb7d313554e3

Rodrigo Aurichio Putinato

rodrigo.putinato@cyrela.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Rodrigo Aurichio Putinato

F715B0DD08008408...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.174.194.192

Assinado com o uso do celular

Enviado: 08/11/2022 19:19:06

Visualizado: 08/11/2022 19:21:53

Assinado: 08/11/2022 19:22:11

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/11/2022 19:21:53

ID: 6993f067-c036-4eda-9984-8c7abd0b6d1c

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Carlos Klein Zanini zanini@mbz.adv.br Agent Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign</p>	Copiado	Enviado: 08/11/2022 19:19:08
<p>Gabriel Heineck de Carvalho gabriel.heineck@mbz.adv.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign</p>	Copiado	Enviado: 08/11/2022 19:19:09 Reenviado: 08/11/2022 22:06:27
<p>Gustavo Stenzel Sanserverino gustavo@mbz.adv.br MBZ Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 17/08/2020 10:41:44 ID: 01c2d2ca-bb2d-4c60-87d4-7fe90507a53b</p>	Copiado	Enviado: 08/11/2022 19:19:09 Visualizado: 08/11/2022 19:23:10
<p>Marcelo Peruffo marcelo.peruffo@cyrela.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 22/10/2021 08:36:52 ID: b4f3156c-0725-4bd8-8145-810b1ad30794</p>	Copiado	Enviado: 08/11/2022 19:19:10
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08/11/2022 19:19:10
Entrega certificada	Segurança verificada	08/11/2022 19:21:53
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/11/2022 19:22:11
Concluído	Segurança verificada	08/11/2022 22:06:15
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Matter, Boettcher, Zanini e Souza Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Matter, Boettcher, Zanini e Souza Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Matter, Boettcher, Zanini e Souza Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at info@matterboettcher.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Matter, Boettcher, Zanini e Souza Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to info@matterboettcher.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Matter, Boettcher, Zanini e Souza Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Matter, Boettcher, Zanini e Souza Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Matter, Boettcher, Zanini e Souza Advogados during the course of your relationship with Matter, Boettcher, Zanini e Souza Advogados.

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

LEILÃO

Recuperação Judicial de CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE PORTO ALEGRE LTDA. – CESUPA - CENTRO EDUCACIONAL WESLEYANO DO SUL PAULISTA E OUTRAS - LEILÃO NA MODALIDADE “STALKING HORSE”, COM APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS FECHADAS, DATA ÚNICA Dia: [data], às [hora]>> ONLINE pelo preço mínimo abaixo especificado. Local do Leilão: online através do site www.grandesleiloes.com.br, PRESENCIAL na Rua Dr. Timóteo 710, Bairro Moinhos de Vento, Porto Alegre, RS.

Norton Jochims Fernandes, Leiloeiro Oficial, autorizado pelo Excelentíssimo Juiz de Direito do 2º Juizado da Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre/RS, nos termos da versão atualizada do plano de recuperação protocolada em 18 de novembro de 2022 (“Plano”), e em consonância com a decisão proferida nos autos do processo do processo nº 5035686- 71.2021.8.21.0001 (“Recuperação Judicial”), venderá em público leilão em dia, hora e local supra, os bens a seguir descritos:

1. IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO: Imóvel localizado no endereço da Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, nº 80, Bairro Rio Branco, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, de matrícula nº 74.416, do Livro nº 2 – Registro Geral, junto ao Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, RS, de titularidade da Associação da Igreja Metodista. Consiste em imóvel comercial com 46.624,57m² de área de terreno e 23.000,98m² de área construída, excetuadas as frações ideais que corresponderem às construções históricas, conforme croqui correspondente ao **Anexo 01** deste edital. Avaliação (i) da área total em R\$ 159.506.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões quinhentos e seis mil reais) e (ii) da parte do terreno com 21.135,50m² em R\$ 60.085.000,00 (sessenta milhões e oitenta e cinco mil reais).

2. TÍTULOS DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS: Um imóvel comercial com 46.624,57m² de área de terreno e 23.000,98m² de área construída, localizado na Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, nº 80, Bairro Rio Branco, Porto Alegre – RS, havido pela Associação da Igreja Metodista por meio do título aquisitivo datado de 27.11.1919, devidamente registrado na matrícula nº **74.416** do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, RS, onde o imóvel se encontra melhor descrito e caracterizado.

3. HABILITAÇÃO PARA O LEILÃO: Com exceção de CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, doravante referidas simplesmente como “Primeira Proponente”, que, conforme histórico descrito no Plano, apresentou a *PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO UPI “IMÓVEL IPA”* em 08 de novembro de 2022, firme e vinculante, e já é considerada habilitada a participar deste processo competitivo independentemente de qualquer formalidade adicional ou da apresentação de qualquer documentação adicional, eventuais interessados em participar deste processo competitivo deverão, no prazo de 10 (dez) dias corridos após a publicação deste edital, manifestar seu interesse em oferecer uma proposta fechada, observadas as Condições Mínimas de Aquisição do Imóvel IPA (conforme abaixo definidas), por meio de notificação que deverá ser entregue ao leiloeiro em seu escritório localizado na Rua Dr. Timóteo 710, Bairro Moinhos de Vento, Porto

Alegre/RS (“Notificação de Interesse”), devendo os interessados, adicionalmente, informar sua manifestação nesse sentido nos autos da Recuperação Judicial, acompanhada de cópia do protocolo da Notificação de Interesse entregue ao leiloeiro.

3.1. A Notificação de Interesse deverá ser acompanhada de declaração do proponente de conhecimento e atendimento às Condições Mínimas de Aquisição da UPI Imóvel IPA, bem como documentação que comprove a capacidade financeira e qualificação técnico-operacional para a implementação de empreendimento imobiliário na UPI Imóvel IPA, por meio da apresentação: **(i)** de carta de fiança bancária prestada por qualquer das instituições financeiras enquadradas nos segmentos S1 ou S2 (conforme definidos na Resolução nº 4.553/2017 do Banco Central do Brasil), com cobertura equivalente ao valor da Parcela Inicial apresentada pela Primeira Proponente no valor de R\$59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de Reais) ou do valor correspondente à multa prevista no item 8 deste edital de 25% (vinte e cinco por cento), o que for maior; e **(ii)** dos documentos que comprovem, cumulativamente: *(a)* a entrega de no mínimo 05 (cinco) empreendimentos imobiliários de alto padrão construtivo nos últimos 05 (cinco) anos na cidade de Porto Alegre/RS; *(b)* a entrega de empreendimentos imobiliários de alto padrão construtivo cuja área construída somada supere 80.000,00 m² nos últimos 05 (cinco) anos na cidade de Porto Alegre/RS; *(c)* que ao menos 01 (um) dos empreendimentos imobiliários incluídos no cômputo dos itens *(a)* ou *(b)* deste item (ii) tenha área construída total superior a 35.000,00 m² (em conjunto, “Requisitos de Qualificação”). Os requisitos de qualificação técnico-operacional especificados no item (ii) acima não se aplicam para eventual interessado que apresente proposta em valor fixo e com pagamento à vista em moeda corrente.

3.2. O leiloeiro analisará se as Notificações de Interesse apresentadas pelos interessados estão em conformidade com os Requisitos de Qualificação, apresentando petição nos autos da Recuperação Judicial em até 05 (cinco) dias corridos contados do término do prazo para habilitação, com a indicação dos nomes dos interessados que estarão habilitados a apresentar propostas fechadas para aquisição da UPI Imóvel IPA, observado que a Primeira Proponente é considerada como automaticamente qualificada.

4. CONDIÇÕES MÍNIMAS DE AQUISIÇÃO DA UPI IMÓVEL IPA. As Propostas Fechadas para aquisição da UPI Imóvel IPA deverão obrigatoriamente respeitar as condições mínimas e formalidades indicadas abaixo para fins de participação neste processo competitivo (“Condições Mínimas de Aquisição da UPI Imóvel IPA”):

- a) percentual bruto de **28% (vinte e oito por cento)** do Volume Geral de Venda dos Empreendimentos Imobiliários, conforme abaixo definido (“VGV”), com pagamento de parcela inicial no valor de **R\$59.000.000,00** (cinquenta e nove milhões de reais), o qual deverá ser corrigido a partir de 15 de janeiro de 2023 pela variação da taxa CDI, divulgada diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, enquanto não ocorrer o depósito em conta *escrow* (“Parcela Inicial”). Para fins de desconto do valor correspondente aos 28% (vinte e oito por cento) sobre o VGV, a Parcela Inicial será corrigida monetariamente mediante a apuração do INCC/FGV (Índice Nacional da Construção Civil aferido pela Fundação Getúlio Vargas) e acrescida de uma taxa de juros

compensatórios pré-fixada de 9,5% (nove vírgula cinco por cento) ao ano, capitalizada mensalmente desde a data do efetivo desembolso da Parcela Inicial pela Proponente ("Parcela Inicial Corrigida") até o seu efetivo pagamento/compensação. O saldo da Parcela Inicial Corrigida será utilizado prioritariamente para compensar todos e quaisquer valores devidos pela Primeira Proponente, em especial os valores devidos a partir da aplicação dos 28% (vinte e oito por cento) sobre o VGV.

a.1) o VGV dos Empreendimentos Imobiliários será calculado pelo resultado da equação Receitas *menos* Deduções nos exatos termos previstos na Cláusula 4.6 do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças (conforme **Anexo 02** deste Edital).

a.2) o VGV será apurado a partir da efetiva alienação a terceiros das unidades autônomas comercializáveis e de alto padrão construtivo dos Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que as construções históricas do Imóvel IPA, ainda que possam se qualificar como unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, não serão consideradas para efeitos de apuração do VGV, pois permanecerão sob a titularidade da ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA.

a.3) na data-base de 31 de agosto de 2022, o valor estimado do percentual de 28% do VGV dos Empreendimentos Imobiliários corresponde a R\$189.215.372,81 (cento e oitenta e nove milhões, duzentos e quinze mil e trezentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos) ("Valor Base do VGV"), apurado com base nas seguintes premissas: **(i)** obtenção de, no mínimo, 51.470,00 m² de área privativa total dos Empreendimentos Imobiliários; e **(ii)** valor de venda do metro quadrado de área privativa das unidades no montante de R\$15.356,00 (quinze mil trezentos e cinquenta e seis reais) na data-base de 31 de agosto de 2022.

a.4) caso o Valor Base do VGV (a ser atualizado pelo INCC/FGV desde 1º de setembro de 2022) não for atingido no prazo de 10 (dez) anos contados da obtenção do EVU, a Proponente assegura o pagamento do VGV mínimo garantido no valor de R\$132.450.760,97 (cento e trinta e dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil e setecentos e sessenta reais e noventa e sete centavos) (a ser igualmente atualizado pelo INCC/FGV desde 1º de setembro de 2022) correspondente a 70% (setenta por cento) do Valor Base do VGV.

- b)** conter declaração da Proponente de que está ciente e concorda integral e irrestritamente com todos os termos e condições previstos na Cláusula 2.2.1, nas Cláusulas 2.3 a 2.3.3, na Cláusula 3.1, nas Cláusulas 4.3 a 4.6.5, nas Cláusulas 6.1 a 6.5.2, no Capítulo 8 e no Capítulo 9 da Promessa CV (**Anexo 02** deste Edital); na Cláusula 8.5.1 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças (**Anexo 03** deste Edital), sendo que os referidos anexos são parte integrante deste edital; e nas cláusulas e disposições do Plano relacionadas à alienação da UPI Imóvel IPA.
- c)** conter declaração da Proponente de que está ciente e concorda integral e irrestritamente com a observância ao Direito de Preferência, conforme abaixo definido, bem como que arcará com os custos do *Break Up Fee* de R\$ 4.000.000,00 (quatro

milhões de reais), destinado a compensar os custos incorridos pela Primeira Proponente com a realização de avaliações, desenvolvimento de projetos e de estudos de viabilidade para o Imóvel IPA, contratação de assessores e outras despesas que permitiram a apresentação de oferta firme e vinculante, a ser pago diretamente pelo adquirente da UPI Imóvel IPA à Primeira Proponente em adição aos valores devidos pelo adquirente relativamente à UPI Imóvel IPA.

4.1. Alternativamente, fica estipulado que as Propostas Fechadas para aquisição da UPI Imóvel IPA poderão ser apresentadas por qualquer interessado em valor fixo e com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, sendo certo que, para Propostas Fechadas com pagamento à vista, não serão aplicáveis **(i)** os requisitos de qualificação técnico-operacional previstos no **item 3.1(ii)** deste edital, nem **(ii)** as Condições Mínimas de Aquisição da UPI Imóvel IPA previstas nas **alíneas “a” e “b” do item 4** deste edital.

5. PROCEDIMENTO: A alienação da UPI Imóvel IPA será efetuada por meio de leilão presencial na modalidade de *Stalking Horse Bid* (art. 142, incs. I e IV, c/c art. 144, ambos da Lei nº 11.101/05), que observará as seguintes regras:

5.1. Os interessados habilitados poderão apresentar suas Propostas Fechadas ao leiloeiro até às 18:00 horas do 5º dia corrido contado da indicação dos nomes dos interessados que estarão habilitados a apresentar propostas fechadas para aquisição da UPI Imóvel IPA, nos termos do item 3.2 deste edital. Os interessados que apresentarem Propostas Fechadas de maneira distinta da prevista no Plano e neste Edital, inclusive por não respeitarem as Condições Mínimas de Aquisição da UPI Imóvel IPA, não serão considerados para fins deste processo competitivo.

5.2. Com exceção de eventuais Propostas Fechadas com pagamento à vista, e para fins de comparabilidade entre as propostas, os demais licitantes interessados deverão oferecer proposta que resulte em incremento em uma mesma escala tanto da Parcela Inicial quanto do percentual bruto de 28% (vinte e oito por cento) do VGV. A título ilustrativo, e para fins de clareza, no caso de um incremento de 5% (cinco por cento) em comparação com a proposta da Primeira Proponente, a proposta do licitante interessado contemplaria uma parcela inicial no valor de R\$ 61.950.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e cinquenta mil reais) e percentual bruto de 29,4% (vinte e nove inteiro e quatro décimos por cento) do VGV.

5.3. As Propostas Fechadas serão abertas pelo leiloeiro em sessão presencial a ser realizada em [data/hora/local]. No ato de abertura das Propostas Fechadas, o leiloeiro: (i) realizará, ato contínuo, a abertura da proposta vinculante da Primeira Proponente e das demais Propostas Fechadas, que serão avaliadas e processadas de acordo com as Condições Mínimas de Aquisição da UPI Imóvel IPA, observado o Direito de Preferência, (ii) verificará se todas as Condições Mínimas de Aquisição da UPI Imóvel IPA foram cumpridas pelas Propostas Fechadas apresentadas (exceto para a proposta vinculante da Primeira Proponente, que já está qualificada para participação neste processo competitivo), (iii) anunciará a proposta mais vantajosa, levando em consideração o atendimento das Condições Mínimas de Aquisição da UPI Imóvel IPA e o maior preço oferecido pelo terceiro interessado na forma do item

5.2 acima, e observará o seguinte: (iii.1) se a proposta mais vantajosa for a proposta vinculante da Primeira Proponente, ela será declarada a Proposta Vencedora; ou (iii.2) se a proposta mais vantajosa for uma das demais Propostas Fechadas, comunicará tal fato à Primeira Proponente, que passará então a ter o direito de, a seu exclusivo critério, exercer ou renunciar ao seu Direito de Preferência, podendo o ato ser suspenso, a pedido da Primeira Proponente, pelo prazo de até 07 (sete) dias úteis a partir da declaração da proposta considerada mais vantajosa. Caso, retomado o ato, o Direito de Preferência seja exercido de modo que a Primeira Proponente iguale eventual proposta mais vantajosa de terceiro (seja proposta de terceiro com pagamento à vista, seja proposta de terceiro com percentual sobre o VGV), o leiloeiro declarará a nova proposta da Primeira Proponente como a Proposta Vencedora. Caso haja a renúncia do exercício do Direito de Preferência, o leiloeiro declarará a Proposta Fechada mais vantajosa como a Proposta Vencedora.

5.4. Considerando que a Primeira Proponente é promitente-compradora em “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças” referente ao Imóvel IPA (o qual foi celebrado em momento anterior ao ajuizamento da recuperação judicial em 09 de março de 2020), e em contrapartida aos esforços e recursos dispendidos pela Primeira Proponente desde meados de 2019 até a apresentação da proposta vinculante, a Primeira Proponente tem assegurado os seguintes direitos: **(i)** “Direito de Preferência” na aquisição da UPI Imóvel IPA, de modo que, após a abertura dos envelopes lacrados com as Propostas Fechadas, poderá, a seu exclusivo critério, igualar eventual melhor oferta apresentada para a aquisição da UPI Imóvel IPA, desde que apresente, em até 7 (sete) dias úteis a partir da declaração da Proposta Fechada considerada mais vantajosa, uma oferta vinculante e final de valor igual ou superior ao valor estipulado na melhor proposta, sendo certo que a Primeira Proponente, a seu critério, poderá igualar a melhor proposta em valor fixo com pagamento à vista ou em percentual de VGV (desde que demonstrada a equivalência entre a proposta à vista e a proposta com o Valor Base do VGV); e **(ii)** *Break Up Fee* no montante equivalente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), destinado a compensar os custos incorridos pela Primeira Proponente com a realização de avaliações, desenvolvimento de projetos e de estudos de viabilidade para a UPI do Imóvel IPA, contratação de assessores e outras despesas que permitiram a apresentação desta oferta firme e vinculante, a ser pago diretamente pelo adquirente da UPI do Imóvel IPA à Proponente em adição aos valores devidos pelo adquirente relativamente à UPI do Imóvel IPA.

5.5. Na hipótese de subsistir dúvida quanto à Proposta Fechada mais vantajosa dentre as regularmente apresentadas, as Recuperandas, no prazo de 3 (três) dias corridos contados da data da realização do leilão, poderão se manifestar indicando aquela que consideram mais vantajosa e deliberando por sua aprovação. A manifestação das Recuperandas nesse sentido deverá ser fundamentada e indicar qual das Propostas Fechadas apresenta melhores impactos para seu projeto de soerguimento e para o cumprimento das obrigações definidas em seu Plano de Recuperação Judicial, sob pena de ser desconsiderada. A ausência de manifestação das Recuperandas até a homologação da Proposta Fechada vencedora pelo Juízo da

Recuperação Judicial não prejudica a validade e eficácia do processo competitivo para alienação do Imóvel IPA.

5.6. A comissão de leilão será de 3% (três por cento) sobre o valor da Parcela Inicial ou o valor da Proposta Vencedora com pagamento à vista, conforme aplicável. O pagamento da comissão de leilão deverá ser realizado no prazo de 02 (dois) dias úteis após a Homologação do Leilão.

6. HOMOLOGAÇÃO DA ARREMATAÇÃO, ORDEM PARA PAGAMENTO E POSSE: 6.1. Sem prejuízo do disposto no item 5.5 deste edital, o auto de arrematação será lavrado ao final do leilão com assinaturas do Arrematante, Recuperandas, Administrador Judicial e Leiloeiro, sendo levado aos autos para homologação pelo Juízo da Recuperação Judicial. 6.2. O Arrematante promoverá o pagamento do valor da Parcela Inicial ou do valor previsto na Proposta Fechada declarada vencedora, conforme aplicável, no prazo de 02 (dois) dias úteis após a Homologação do Leilão pelo Juízo da Recuperação Judicial. 6.3. O Arrematante entrará na posse provisória do imóvel no ato do pagamento da Parcela Inicial ou do valor previsto na Proposta Fechada declarada vencedora, conforme aplicável. 6.4. O auto de arrematação deverá contemplar o previsto no plano de recuperação judicial, no presente edital e na Proposta Fechada homologada. Nenhum direito contrário ao previsto no Plano será contemplado ao adquirente no auto de arrematação.

7. PAGAMENTO: 7.1. O pagamento do valor da entrada e das demais parcelas do preço será realizado pelo arrematante mediante depósito em conta *escrow* a ser previamente constituída e informada pelas Recuperandas nos autos da Recuperação Judicial. 7.2. O pagamento da entrada e do saldo do preço da arrematação ocorrerá em moeda corrente nacional (reais), sem qualquer compensação por créditos eventualmente existentes. 7.3. O credor hipotecante aceitou a alienação, nas condições dispostas no Plano e neste edital, conforme petição do evento nº [evento], datada de [data], dos autos do processo de recuperação judicial nº 5035686- 71.2021.8.21.0001.

8. MORA: 8.1. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer valores pelo arrematante, haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores atrasados em favor da Recuperação Judicial, acrescidos de correção monetária pelo índice do IPCA e juros de mora de 1% ao mês, *pro rata die*, sem prejuízo do direito à resolução da arrematação caso não ocorra a purgação da mora em até 10 (dez) dias úteis da data limite para o pagamento, hipótese em que o arrematante ficará obrigado ao pagamento de multa no valor de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da Proposta Vencedora em favor das Recuperandas.

9. PROCEDIMENTOS PARA A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS: 9.1. A transferência dos imóveis ocorrerá por meio de Carta de Arrematação expedida pelo Juiz da Recuperação Judicial, contemplando a transferência da propriedade da área objeto matrícula nº 74.416 do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS em favor do arrematante. 9.2. A Carta de Arrematação contempla aquisição originária, ou seja, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames e/ou indisponibilidades que tenham fato gerador anterior à data do leilão, de modo que deverá conter determinação judicial para cancelamento de todos os ônus, gravames e/ou indisponibilidades que recaem sobre a matrícula nº 74.416 do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS, bem como para realização de seu registro/averbação

independentemente da apresentação de certidões negativas (ou positivas com efeitos de negativas) de qualquer natureza por parte da alienante. 9.3. Com a Carta de Arrematação e o prévio recolhimento do ITBI pelo arrematante, este iniciará os procedimentos de transferência, sendo-lhe facultado solicitar ofícios aos órgãos ou cartórios para que cancelem os gravames das referidas matrículas.

10. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS: 10.1. Fica vedada a Cessão ou Transferência dos Direitos da Arrematação a terceiros sem o devido recolhimento do ITBI.

11. NÃO SUCESSÃO: 11.1. A alienação judicial do objeto do leilão será livre de sucessão pelo arrematante, dívidas e obrigações, incluindo e não se limitando àquelas de natureza tributária e trabalhista, na forma do artigo 60, parágrafo único, e artigo 141, inciso II, ambos da Lei nº 11.101/2005, observado, ainda, o disposto nos artigos 66-A e 141, §1º, desta legislação especial. 11.2. Constará da carta de arrematação ordem judicial para cancelamento de todos os ônus, gravames e/ou indisponibilidades que recaem sobre a matrícula nº 74.416 do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS, bem como para realização de seu registro/averbação independentemente da apresentação de certidões negativas (ou positivas com efeitos de negativas) de qualquer natureza por parte da alienante.

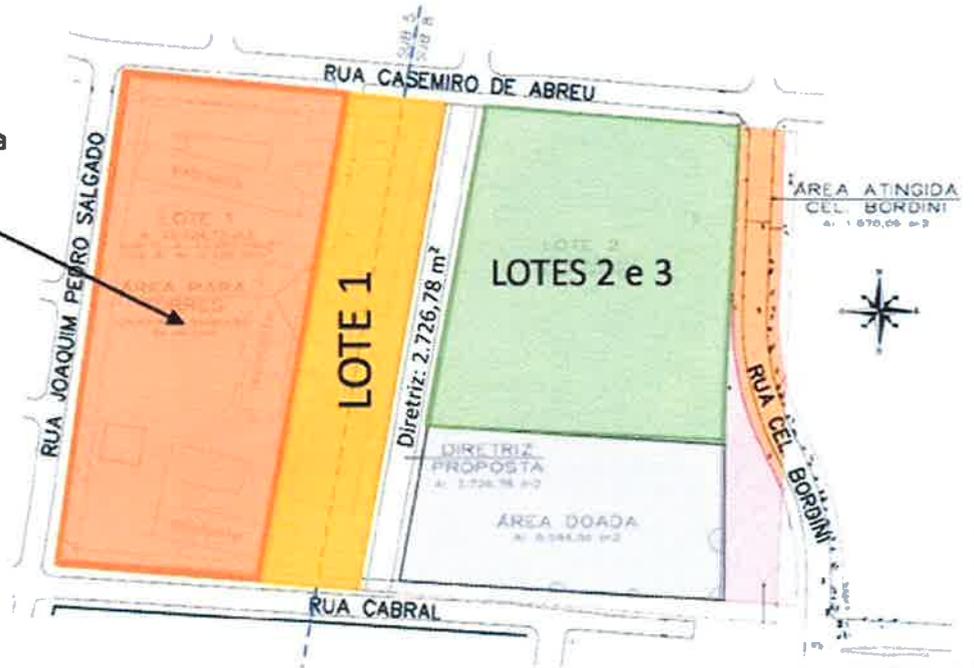
12. DISPOSIÇÕES FINAIS: 12.1. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados e produza os efeitos pretendidos, é expedido o presente edital de Leilão, o qual será afixado no lugar de costume e publicado na forma da Lei. Leilão online, efetue o cadastro com antecedência, serão exigidos documentos. Em virtude do extenso número de caracteres, os anexos deste Edital são, para ciência dos interessados, apenas juntados aos autos da recuperação judicial e disponibilizados no site do leiloeiro. 12.2. Na hipótese do termo final de qualquer prazo previsto neste edital cair em um sábado, domingo ou qualquer outro dia em que não haja expediente bancário no Estado do Rio Grande do Sul, o respectivo termo final ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

13. INTIMAÇÃO: Ficam intimadas as partes pelo presente edital caso não localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça para cientificação pessoal. Maiores informações com o Leiloeiro Oficial pelos fones 051.33601001 – 99116.5051. www.grandesleiloes.com.br.

Anexo 01
Croqui do Imóvel

ANEXO I – CROQUI DA ÁREA

Edificações Tombadas que permanecerão para a Metodista (Universidade)



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular official stamp and the number 23.

Anexo 02

**Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de
Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 09.03.2020**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

1. DAS PARTES

1.1. Na qualidade de promitente vendedora, **ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA**, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 33.749.946/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Piassanguaba, nº 3031, Bairro Planalto Paulista, CEP 04060-004, neste ato por seu Procurador **Ubirajara Krüger Moreira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 009.465.750-53, portador da cédula de identidade RG nº 901.896.517-9 SSP/RS, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Torres, nº 39, Bairro Ipanema, CEP 91760-710, nos termos por Procuração por Instrumento Público lavrada aos 30.01.2020, perante o Serviço Notarial do 29º Subdistrito – Santo Amaro, Comarca e Município da Capital do Estado de São Paulo, no Livro nº 1504, às fls. 340/342, doravante denominada simplesmente “**PROPRIETÁRIA**”.

1.2. Na qualidade de promissária compradora, **CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 34.815.418/0001-79, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, e filial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, neste ato representada pelos seus Diretores **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF sob nº 006.105.080-67, portador da Cédula de identidade RG nº 62.680.742-6 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000; e, **Rodrigo Aurichio Putinato**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 201.214.378-41, portador da cédula de identidade RG nº 11.111.888-8 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com endereço comercial na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, doravante denominada simplesmente “**INCORPORADORA**”.

1.3. Na qualidade de intervenientes anuentes **INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR**, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 44.351.146/0001-57, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua do Sacramento, nº 230, Bairro Rudge Ramos, CEP 09640-000, neste ato representada pelo seu Diretor Geral **Robson Ramos de Aguiar**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob nº 684.423.607-78, portador da cédula de identidade RG nº 079579/O-6 CRC/RJ, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua José Benedetti, nº 158, Apto. 71, CEP 09531-000; e, pelo seu Vice-Diretor Geral/Tesoureiro **Ricardo Rocha Faria**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob nº 387.927.297-20, portador da cédula de identidade RG nº 20328061 CRA/RJ, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Rio Grande do Sul, nº 601, apto. 81, CEP 095510-021; doravante denominado simplesmente “**IMES**”; e, **INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA**, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 93.005.494/0001-88, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, nº 80, Bairro Rio Branco, CEP 90420-060, neste ato representada pelo seu Diretor Geral **Robson Ramos de Aguiar**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob nº 684.423.607-78, portador da cédula de identidade RG nº 079579/O-6 CRC/RJ, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua José Benedetti, nº 158, Apto. 71, CEP 09531-000; e, pelo seu Vice-Diretor Geral/Tesoureiro **Ricardo Rocha Faria**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob nº 387.927.297-20, portador da cédula de identidade RG nº 20328061 CRA/RJ, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Rio Grande do Sul, nº 601, apto. 81, CEP 095510-021, doravante denominado simplesmente “**IPA**” e conjuntamente denominados “**ANUENTES**”.

Todas acima doravante denominadas conjuntamente “**PARTES**” ou isoladamente simplesmente “**PARTE**”.

FICA AJUSTADO

The block contains several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are three distinct signatures. To the right of these, there is a circular stamp with illegible text inside, and another circular stamp that appears to be a notary seal. A large, stylized signature or mark is visible on the far right side of the page.

O presente "**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENCAS**", doravante denominado simplesmente "**CONTRATO**" que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que, mutuamente outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, herdeiros ou sucessores a qualquer título na forma da lei.

2. DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO

2.1. A **PROPRIETÁRIA** é a única e exclusiva proprietária e legítima possuidora, a justo título, do bem imóvel abaixo descrito e caracterizado, com área superficial de 46.624,57m² (quarenta e seis mil, seiscentos e vinte e quatro metros e cinquenta e sete decímetros quadrados), lotado sob o nº 80 da Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, Bairro Rio Branco, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula nº **74.416**, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, RS, doravante denominado simplesmente "**IMÓVEL**", a saber:

IMÓVEL: O conjunto de prédios que recebeu o nº 80 da Rua Cel. Joaquim Pedro Salgado, e o respectivo terreno, de forma aproximadamente retangular, com área de 46.624,57mq, com as seguintes confrontações e medidas: ao norte, limitando-se com a Rua Casemiro de Abreu, ao longo do seu alinhamento dos números ímpares numa extensão de 247,78m; ao sul, com a Rua Cabral, limitando-se ao longo do seu alinhamento dos números pares numa extensão de 266,83m; a oeste, com a Rua Cel. Joaquim Pedro Salgado, limitando-se ao longo de seu alinhamento dos números pares numa extensão de 181,20m; a leste, limitando-se com o prolongamento da Rua Cel. Bordini numa extensão de 181,20m. Bairro: Rio Branco. Quarteirão: Ruas Cabral, Coronel Joaquim Pedro Salgado, Coronel Bordini e Casemiro de Abreu.

Matrícula: 74.416, Livro 2-RG, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS.

Registro Anterior: Transcrição nº 31.532, fls. 258, Livro 3-I, datada de 27.11.1919, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS.

Inscrição Imobiliária Municipal: 591629

2.2. O **IMÓVEL** encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de dívidas, ônus e/ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, à exceção: (i) das **hipotecas cedulares** emitidas pelos **ANUENTES** em favor do Banco Santander S.A. para fins de garantia do pagamento de Cédulas de Crédito Bancário nos termos do **R.6 (hipoteca em 1º Grau), R.7 (hipoteca em 2º grau), R.8 (hipoteca em 3º Grau), Av. 10, Av.11, Av.12, Av.13, Av. 14 e Av.15/74.416**; e, (ii) da **notícia de existência de ação** advinda do processo nº 001/1.17.0069405-8, em trâmite na 16ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre, RS, movida pela Bolognesi Engenharia em face da **PROPRIETÁRIA** e do **IPA**, consoante **Av.9/74.416**.

2.2.1. A **PROPRIETÁRIA** e os **ANUENTES** se comprometem e se obrigam a quitar as pendências apontadas no item 2.2. acima, bem como fazer cancelar as respectivas anotações na matrícula do **IMÓVEL**, às suas expensas, até a aprovação do **Estudo de Viabilidade Urbana (EUV)** para a realização dos **Empreendimentos Imobiliários** no local.

2.2.2. A **PROPRIETÁRIA** declara, para todos os fins, que não onerou o **IMÓVEL** para nenhum outro credor, que não aqueles identificados no item 2.2. supra, não recaindo sobre este nenhuma outra restrição e/ou gravame, de que natureza for, bem como não celebrou nenhum instrumento de locação, comodato ou cessão a qualquer título, tendo por objeto o **IMÓVEL**.

2.2.2.1. Excepcionalmente ao disposto na parte final do item 2.2.2. supra, o **IMÓVEL** está parcialmente locado para fins comerciais (estacionamento) em favor da empresa E1 Estacionamento Ltda., cujo pacto locatício vige por prazo determinado até 2024. Em face disso, a **PROPRIETÁRIA** se compromete e se obriga, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da presente data, obter o competente termo de renúncia ao direito de preferência do locatário, ou, subsidiariamente, ofertar à locatária o direito de preferência para a aquisição de 100% (cem por cento) do **IMÓVEL**, tal como previsto nos artigos 27 e 31 da Lei nº 8.245/1991. Havendo a notificação, o direito de preferência caducará



Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

se não exercido no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de então, cabendo à **PROPRIETÁRIA** manter a **INCORPORADORA** ciente do cumprimento do rito legal e da fluência do precitado prazo legal.

2.3. É de pleno conhecimento da **PROPRIETÁRIA** que a **INCORPORADORA** pretende adquirir o **IMÓVEL** com a condição essencial de realizar no local empreendimentos imobiliários, sob o regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, doravante denominados simplesmente “**Empreendimentos Imobiliários**”, observando-se o que segue abaixo, melhor descrito e caracterizado no estudo preliminar de subdivisão do **IMÓVEL (ANEXO I – CROQUI DA ÁREA)**:

(a) Em atenção ao disposto no §3º do artigo 153 da Lei Complementar nº 434/1999 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre/RS – PDDUA), os **Empreendimentos Imobiliários** deverão ser analisados quanto à estruturação urbana e viária, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, cuja avaliação será realizada, pela municipalidade, através de **Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU**, para o qual poderá ser exigido **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**, **Estudo de Impacto Ambiental – EIA** ou **Relatório de Impacto Ambiental – RIA**, na forma da legislação aplicável;

(b) Estima-se que 20% (vinte por cento) da área superficial do **IMÓVEL** será objeto de Doação de Área Pública em favor do Município de Porto Alegre;

(c) Poderá ser exigida pela municipalidade, em virtude do porte do **IMÓVEL**, a implementação de diretriz viária para conexão das Ruas Casemiro de Abreu e Cabral. Neste caso, a **INCORPORADORA** proporá à municipalidade que a área correspondente à diretriz componha o montante de Doação de Área Pública;

(c.1) Na hipótese de viabilidade de recompra da Área Pública a ser doada, consoante versado nas alíneas “**(b)**” e “**(c)**” anteriores, a **INCORPORADORA** poderá, a seu critério e às suas expensas, fazê-lo, sendo certo que a participação da **PROPRIETÁRIA** nos **Empreendimentos Imobiliários** (item 4.1., alínea “**(b.2)**” infra) não incidirá sobre o potencial construtivo de tal área recomprada;

(d) Pelo atingimento da diretriz viária que originou o prolongamento da Rua Coronel Bordini, a **INCORPORADORA**, em nome da **PROPRIETÁRIA**, solicitará ao Município de Porto Alegre a compensação do recuo viário doado através da conversão em potencial construtivo – Transferência de Potencial Construtivo (TPC) para os **Empreendimentos Imobiliários**, ficando à critério dos órgãos públicos municipais concedê-lo ou não. Da mesma forma, será solicitada a conversão do potencial construtivo (TPC) referente à área de doação da diretriz viária de que trata a alínea “**(c)**” supra, ficando à critério dos órgãos públicos municipais concedê-lo ou não;

(e) O **IMÓVEL** possui 03 (três) construções de valor histórico, caracterizadas como Área de Interesse Cultural (AIC), nas quais o IPA desenvolve atividades educacionais. Por tal qualificação, essas edificações existentes no local serão integralmente mantidas nos projetos dos **Empreendimentos Imobiliários** e tocarão exclusivamente à **PROPRIETÁRIA**. Igualmente, a **INCORPORADORA** requererá a conversão do potencial construtivo (TPC) atinente aos prédios históricos para os **Empreendimentos Imobiliários**, ficando à critério dos órgãos públicos municipais concedê-lo ou não;

(f) Uma vez superadas as etapas versadas nas alíneas anteriores, estima-se a obtenção de área privativa total dos **Empreendimentos Imobiliários** de 51.470,00m² (cinquenta e um mil, quatrocentos e setenta metros quadrados), considerando-se um cenário de aprovação junto aos órgãos públicos mais “realista”, podendo chegar até o patamar de 73.600,00m² (setenta e três mil e seiscentos metros quadrados), no caso de sucesso na obtenção de todos os pleitos da **INCORPORADORA** juntos aos órgãos públicos municipais no processo de aprovação dos **Empreendimentos Imobiliários**; e,

(g) Caso a área privativa total dos **Empreendimentos Imobiliários** seja inferior a 54.000,00m² (cinquenta e quatro mil metros quadrados), a **INCORPORADORA** desenvolverá, em princípio, 03 (três) empreendimentos imobiliários. Na hipótese em que a área privativa total dos **Empreendimentos Imobiliários** seja maior que 54.000,00m² (cinquenta e quatro mil metros quadrados), estima-se a viabilidade de construção de 04 (quatro) ou até mesmo 05 (cinco) **Empreendimentos Imobiliários**;

2.3.1. Faz parte também do presente **CONTRATO** a transferência, pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA**, de todo o potencial construtivo do **IMÓVEL**, bem como dos índices construtivos gerados: (i) pela compensação do recuo viário doado e pela área de doação da diretriz viária de que trata o item 2.3. supra, alíneas "(c)" e "(d)" supra; e, (ii) pela existência dos prédios históricos ali existentes de que trata o item 2.3., alínea "(e)" supra, potencial construtivo este que deverá ser utilizado nos próprios **Empreendimentos Imobiliários**. Outrossim, fica certo e ajustado que, na hipótese de que, não se faça possível a utilização de todo o potencial construtivo gerado pelos índices em questão no **Projeto de Construção**, ou mesmo não se faça mercadologicamente interessante ou recomendável a sua integral utilização nos **Empreendimentos Imobiliários**, a quantidade remanescente dos índices construtivos permanecerão na titularidade da **PROPRIETÁRIA**, com vistas a sua comercialização no mercado, sempre respeitadas as exigências municipais para tanto.

2.3.2. A **PROPRIETÁRIA** arcará com eventuais contrapartidas financeiras que forem exigidas pela municipalidade decorrentes do parcelamento do solo idealizado. Se, a pedido da **PROPRIETÁRIA**, a **INCORPORADORA** vier, a seu livre arbítrio, a realizar o adiantamento do pagamento das contrapartidas financeiras impostas, aplicar-se-á integralmente o disposto nos itens 5.1., alínea "(d)", e 5.3. infra, inclusive no que toca à correção monetária e taxa de juros ali pactuadas.

2.3.3. Fica desde já estabelecido que, na hipótese de que as contrapartidas venham a superar o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e não havendo comum acordo entre as **PARTES** quanto ao pagamento do excedente ao teto ora estabelecido, o presente negócio jurídico imobiliário restará resolvido, nada podendo ser exigido de **PARTE** a **PARTE**.

3. DA CONDIÇÃO ESSENCIAL DESTE CONTRATO

3.1. É condição essencial e inafastável deste negócio, inclusive sendo também arrolada entre as condições resolutivas estabelecidas no item 10.4. adiante, o cancelamento dos gravames que atualmente pesam sobre o **IMÓVEL**, os quais estão identificados no item 2.2. supra, assim como os que futura e eventualmente vierem a incidir, permitindo, assim, que o presente compromisso possa vir a ser efetivamente cumprido, tal como contratado.

3.1.1. Com vistas ao atendimento da condição essencial deste **CONTRATO**, a **PROPRIETÁRIA** se compromete a prontamente adotar, de forma diligente, todas as medidas que estiverem ao seu alcance, objetivando o cumprimento das obrigações e/ou renegociação das obrigações que deram origem aos respectivos gravames de que trata o item 2.2. supra e aqueles que porventura possam surgir no curso do cumprimento deste **CONTRATO**.

4. DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

4.1. Para consecução do negócio jurídico imobiliário ora objetivado, desde que superadas todas as condições previstas neste instrumento, as **PARTES** ajustam que:

(a) A **PROPRIETÁRIA** se compromete a transferir à **INCORPORADORA** o **IMÓVEL**, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou tributos de qualquer natureza, pessoas e coisas, com exceção das frações ideais que corresponderem às construções históricas de que trata o item 2.3., alínea "(e)" supra, as quais permanecerão na titularidade e posse da **PROPRIETÁRIA**; e,



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.

(b) A **INCORPORADORA**, por sua vez, se compromete a adquiri-lo, nas condições previstas neste **CONTRATO**, que abrange o pagamento do preço correspondente a um valor a determinar, na forma do artigo 487, do Código Civil, equivalente ao percentual bruto de **28% (vinte e oito por cento)** do Volume Geral de Venda dos **Empreendimentos Imobiliários ("VGV")**, o qual será pago, na forma adiante descrita, pela **INCORPORADORA** à **PROPRIETÁRIA**, ora estimado entre os valores agregados de R\$ 165.733.400,00 (cento e sessenta e cinco milhões, setecentos e trinta e três mil e quatrocentos reais) e R\$ 236.992.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões, novecentos e noventa e dois mil reais), podendo os valores serem acima ou abaixo dos valores citados e serão apurados conforme relatórios enviados.

(b.1) Fica, desde já, assegurado à **PROPRIETÁRIA** optar por exercer a prerrogativa contratual de recebimento do VGV mínimo garantido ("VGV-MG") equivalente a 70% (setenta) por cento do VGV estimado de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários** deduzido das despesas de que trata o item 4.6., alínea "(b)", bem como observado o disposto no item 6.6. infra.

(b.2) A **PROPRIETÁRIA** poderá, a seu critério, requerer à **INCORPORADORA**, que esta última promova, como forma de pagamento de parte do preço do **IMÓVEL**, a construção de vagas de garagem para atender a eventual exigência mínima dos órgãos públicos municipais em relação à utilização/aproveitamento das suas atividades educacionais nas edificações históricas. Nesse caso, fica desde já ajustado que a cada vaga de garagem edificada pela **INCORPORADORA** será descontado do preço a ser pago em VGV o valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigidos pelo INCC-DI/FGV desde a presente data, sempre limitadas, e em estrita observância, ao cumprimento das exigências dos órgãos públicos municipais, e cuja localização deverá atender as necessidades da **PROPRIETÁRIA**, sem prejudicar os lançamentos imobiliários pretendidos pelas **PARTES**.

4.1.1. O VGV estimado dos **Empreendimentos Imobiliários**, aludido na alínea "(b.2)" do item 4.1. supra, decorre das seguintes premissas: (i) estima-se a obtenção de área privativa total dos **Empreendimentos Imobiliários** entre 51.470,00m² (cinquenta e um mil, quatrocentos e setenta metros quadrados) e 73.600,00m² (setenta e três mil e seiscentos metros quadrados); (ii) estima-se o valor de venda do metro quadrado de área real privativa das unidades em R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais); (iii) estima-se, por conseguinte, o Valor Geral de Vendas (VGV) entre R\$ 591.905.000,00 (quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e cinco mil reais) e R\$ 846.400.000,00 (oitocentos e quarenta e seis milhões e quatrocentos mil reais), o que multiplicado pelo percentual bruto de **28% (vinte e oito por cento)** cabível à **PROPRIETÁRIA**, alcança o intervalo estimado entre R\$ 165.733.400,00 (cento e sessenta e cinco milhões, setecentos e trinta e três mil e quatrocentos reais) e R\$ 236.992.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões, novecentos e noventa e dois mil reais).

4.2. Referido VGV, melhor definido nos itens que seguem abaixo, será aquele derivado da alienação a terceiros da totalidade das unidades autônomas comercializáveis dos **Empreendimentos Imobiliários**. Fica certo, portanto, que as construções históricas existentes no **IMÓVEL**, ainda que possam se qualificar como unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, não serão consideradas para efeitos de apuração do VGV, haja vista permanecerem desde sempre na titularidade da **PROPRIETÁRIA**, tal qual preceitua o item 2.3., alínea "(e)" do presente **CONTRATO**.

4.3. O pagamento em favor da **PROPRIETÁRIA** será sempre efetuado mediante depósito bancário via Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a Conta Corrente da **PROPRIETÁRIA**, cujos dados serão informados no momento oportuno, servindo o comprovante bancário da transferência realizada como prova de pagamento e quitação do respectivo valor adimplido.

4.4. Caso a data de pagamento coincida com um sábado, domingo, feriado ou data considerada ponto facultativo no Município de Porto Alegre, RS, e/ou de São Paulo, SP, acordam as **PARTES** que seu vencimento prorrogar-se-á automaticamente para o primeiro dia útil subsequente, sem que nenhum encargo seja devido pela **INCORPORADORA**, a qualquer título que seja.



The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular stamp with a signature inside it. The number '5' is printed at the bottom right corner of the page.

4.5. Desde que a **PROPRIETÁRIA** tenha cumprido com todas suas obrigações previstas neste instrumento, o excepcional atraso da **INCORPORADORA** no pagamento do preço do **IMÓVEL** por prazo superior a 05 (cinco) dias, acarretará a incidência da multa moratória de 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do INCC-DI/FGV.

4.6. Para os fins deste instrumento, em especial para a aplicação do percentual do VGV, conforme estabelecido na alínea “(b)” do item 4.1. acima, as **PARTES** definem como VGV dos **Empreendimentos Imobiliários** o resultado da equação **Receitas** menos **Deduções**, assim entendidas:

(a) **Receitas:** total da receita bruta oriunda da alienação das unidades autônomas comercializáveis dos **Empreendimentos Imobiliários** que tenham sido efetivamente recebidas e quitadas, incluídos quaisquer pagamentos de preço feitos pelos adquirentes, correção monetária, multas, juros moratórios e demais encargos pagos pelos adquirentes e incluindo-se as receitas decorrentes de repasse de financiamento das vendas aos adquirentes; e,

(b) **Deduções:** serão deduzidos das **Receitas** todos:

(b.1) Os custos de publicidade e propaganda, até o limite de 4,5% (quatro e meio por cento) do valor da alienação de cada uma das unidades autônomas, observado o disposto no item 4.6.1. adiante;

(b.2) As despesas de comissão de corretagem e prêmios ajustados, conforme contratação da(s) empresa(s) de corretagem, mas desde já limitadas, em conjunto, até 6% (seis por cento) do valor da alienação de cada uma das unidades autônomas, desde que integrem o preço pago pelo adquirente; ou seja, caso tais valores não integrem o preço e sejam pagos diretamente pelos adquirentes, não serão deduzidos da **Receita**; e,

(b.3) Os impostos incidentes sobre a alienação das unidades, calculados pelo RET (Regime Especial de Tributação) atualmente no montante de 4% (quatro por cento), eis que as incorporações deverão ser submetidas ao regime do patrimônio de afetação. Havendo alteração na alíquota incidente e/ou na legislação que rege a matéria, esse percentual automaticamente será ajustado para refletir os tributos incidentes na operação.

4.6.1. Os custos de publicidade e propaganda e os impostos serão integralmente descontados da participação da **PROPRIETÁRIA** de acordo com o recebimento das parcelas do preço pagas pelos adquirentes.

4.6.2. A **PROPRIETÁRIA** tem conhecimento e declara concordar que: (a) se os valores de comissão de corretagem integram o preço de venda de cada unidade, tais valores serão descontados da **Receita**, conforme previsto no item 4.6., alínea “(b.2)” acima; (b) os valores decorrentes dos prêmios ajustados com a(s) empresa(s) intermediadora(s) serão sempre descontados da **Receita**, observado o limite conjunto estabelecido na alínea “(b.2)” do item 4.6. supra. As **PARTES** ajustam que não haverá deduções relativas à intermediação somente se as despesas de comissão de corretagem forem pagas diretamente pelo adquirente da unidade à(s) empresa(s) intermediadora(s) e seu corretores, mas mesmo neste caso os prêmios serão ainda deduzidos, pois não são cobrados diretamente do adquirente. Fica ajustado que, em qualquer hipótese, o pagamento de comissionamento e prêmios deve se limitar em até 6% (seis por cento) do preço da venda da unidade, e, somente será descontado da parte do VGV que cabe à **PROPRIETÁRIA**, se for paga diretamente pela **INCORPORADORA** ao intermediário.

4.6.3. As **PARTES** ajustam que não integrarão as **Receitas**, não constituindo, assim, base de cálculo dos valores devidos à **PROPRIETÁRIA**, as eventuais receitas decorrentes de: (a) taxas de cessão e transferência das unidades; (b) valores cobrados para a customização das unidades, em relação a eventuais incrementos ou alterações solicitados pelos clientes e cobrados à parte, que não sejam aqueles previstos e especificados no memorial descritivo que integrará os compromissos de compra e venda celebrados com os adquirentes finais das unidades autônomas; e (c)

valores decorrentes de financiamentos obtidos pela **INCORPORADORA** para a produção dos **Empreendimentos Imobiliários**.

4.6.4. Em caso de rescisão ou distrato de contratos de alienação das unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, os valores devolvidos pela **INCORPORADORA** aos respectivos adquirentes serão descontados dos recebimentos futuros da **PROPRIETÁRIA**, independentemente de nova alienação da unidade cuja venda tenha sido rescindida ou distratada.

4.6.5. A **PROPRIETÁRIA**, em sua qualidade exclusiva de alienante do **IMÓVEL** à **INCORPORADORA**, não possui qualquer vínculo de solidariedade ou qualquer espécie de responsabilidade, no tocante aos projetos, licenciamentos, construção e venda das unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**.

4.7. Considerando que o preço do **IMÓVEL** corresponde à participação da **PROPRIETÁRIA** no VGV dos **Empreendimentos Imobiliários**, as **PARTES** atribuirão valor ao presente negócio no momento da celebração da definitiva escritura pública de compra e venda do dito **IMÓVEL**, ocasião em que estarão definidas as áreas privativas dos **Empreendimentos Imobiliários**, possibilitando, então, a apuração do VGV estimado.

5. DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO DO PREÇO

5.1. A **PROPRIETÁRIA** poderá requerer à **INCORPORADORA** a antecipação de parte do pagamento do preço de que trata o item 4. supra, observadas as condições adiante avençadas:

(a) O pagamento de **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**, em moeda corrente nacional, a título de adiantamento da parcela inserta no item 4.1., alínea "(b)" infra, com vencimento no prazo de até 30 (trinta) dias contados da aprovação do **EVU** pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, desde que superada a condição essencial de que trata o item 3.1. supra, consubstanciada no cancelamento dos gravames indicados no item 2.2. anterior e aqueles que eventualmente possam surgir no curso do cumprimento deste **CONTRATO**, mediante a apresentação de garantia pela **PROPRIETÁRIA**, nos termos do Capítulo 7 infra.

(b) Se transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da aprovação do **EVU**, a **PROPRIETÁRIA** ainda não houver logrado êxito em cancelar todos os gravames que pesam sobre o **IMÓVEL**, a **INCORPORADORA** poderá optar, a seu exclusivo critério, por: **(i)** conceder o prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias para que a **PROPRIETÁRIA**, em união de esforços com a **INCORPORADORA**, promova as negociações hábeis ao cancelamento dos gravames que ainda remanescerem na matrícula do **IMÓVEL**; ou, **(ii)** proceder com a quitação das pendências remanescentes (item 2.2. supra) e descontar do VGV, da participação que toca à **PROPRIETÁRIA**; ou, **(iii)** dar o presente negócio por resolvido, por força da incidência da condição resolutiva de que trata o item 11.4., alínea "(b)" infra.

(c) A parcela de que trata a alínea "(a)" supra será atualizada monetariamente pelo INCC/FGV, desde a presente data até os efetivos adiantamentos de pagamento; e,

(d) Fica, ainda, certo e ajustado entre as **PARTES** que todos os valores objeto de antecipação de pagamento por parte da **INCORPORADORA** por decorrência de previsão contratual, inclusive o de que trata a alínea "(a)" supra, e eventualmente outros que venham a ser antecipados pela **INCORPORADORA**, observarão as seguintes premissas: **(i)** serão retidos dos primeiros recebíveis cabíveis à **PROPRIETÁRIA** como forma de amortização, até que seja alcançada a integralidade do valor antecipado pela **INCORPORADORA**; **(ii)** deverão ser sempre precedidos da apresentação das competentes garantias, nos termos do Capítulo 7 infra; e, **(iii)** em nenhuma hipótese poderão, trazidos à VP (Valor Presente), superar o **VGV-MG** de que trata o item 4.1. alínea "(b.1)" supra.

5.2. Uma vez que seja aprovado o **EVU (Estudo de Viabilidade Urbanística)**, a **PROPRIETÁRIA** poderá promover negociações com agentes financeiros a fim de cumprir obrigações assumidas, comprometendo aos respectivos



Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page. The stamp contains the number 7.

credores parte da participação do **VGV** a que faz jus por força deste contrato, comprometendo-se a **INCORPORADORA**, por sua vez, a comparecer como interveniente dessas operações, desde que tal situação não lhe acarrete ônus e/ou encargos além daqueles previstos neste **CONTRATO**, devendo sempre ser observados os termos, limites e condicionantes da presente avença.

5.3. Todo e qualquer valor que venha a ser objeto de antecipação pela **INCORPORADORA** à **PROPRIETÁRIA** será descontado à VP (Valor Presente) da participação do VGV a que a **PROPRIETÁRIA** vier a fazer jus a receber, mediante a apuração do INCC/FGV (Índice Nacional da Construção Civil aferido pela Fundação Getúlio Vargas) e com a aplicação da taxa de juros pré-fixada de 9,5% (nove e meio por cento) ao ano, exceto no que tange à antecipação de que trata o item 5.1., alínea "(a)" supra, que não ficará sujeita a aplicação de juros.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO DA PARTICIPAÇÃO DA PROPRIETÁRIA NO VGV

6.1. Para a liquidação do pagamento referido na alínea "(b)" do item 4.1. supra, serão observadas as seguintes condições:

(a) até o dia 20 (vinte) de cada mês, a **INCORPORADORA** remeterá à **PROPRIETÁRIA**:

(a.1) relatório das vendas realizadas no mês anterior e aquelas por realizar;

(a.2) relação das parcelas do preço recebidas dos adquirentes das unidades autônomas no mês anterior, incluindo seus acréscimos (correção monetária, juros, penalidades etc.) e os valores relativos às vendas realizadas pendentes de recebimento;

(a.3) relação dos pagamentos efetivamente recebidos até o último dia útil do mês anterior, diretamente de clientes e em decorrência de repasses do agente financeiro;

(a.4) relatório de rescisões e/ou distratos feitos com adquirentes de unidades autônomas com os valores eventualmente devolvidos aos adquirentes; e,

(a.5) relatório de antecipações, indicando os valores antecipados e o desconto conferido aos adquirentes;

(b) no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, a **INCORPORADORA** efetuará o pagamento do montante devido à **PROPRIETÁRIA**, equivalente ao percentual a ser apurado do VGV, verificado no mês imediatamente anterior, mediante depósito na conta corrente referida no item 4.3. supra, valendo o respectivo comprovante como prova de pagamento e quitação respectiva.

6.1.1. Durante o prazo de carência das incorporações imobiliárias, conforme previsto na Lei Federal nº 4.591/64 e indicado no item 8.10.1. abaixo, os valores cabíveis à **PROPRIETÁRIA** permanecerão retidos, sem saques, em conta bancária remunerada de titularidade da **INCORPORADORA**, cabendo a **INCORPORADORA** a escolha da aplicação do numerário neste período, sendo garantida a mesma remuneração da aplicação por ela utilizada; e serão liberados à **PROPRIETÁRIA** no prazo de até 10 (dez) dias contados da efetivação das incorporações imobiliárias respectivas.

6.2. Tendo em vista que o recebimento pela **PROPRIETÁRIA** de parte do preço de alienação do **IMÓVEL** dependerá do efetivo recebimento por parte da **INCORPORADORA** dos valores de venda de unidades integrantes dos **Empreendimentos Imobiliários**, fica estabelecido desde já que na hipótese da existência de questões judiciais ou de outra pendência originada pelos adquirentes ou terceiros, que eventualmente impeçam o recebimento, a **PROPRIETÁRIA** somente fará jus a esse recebimento quando os valores respectivos estiverem efetivamente disponíveis no caixa e/ou banco da **INCORPORADORA**, para livre movimentação.

6.3. O pagamento sobre o VGV dos **Empreendimentos Imobiliários**, devido à **PROPRIETÁRIA**, será realizado até o recebimento final dos valores oriundos de todas as alienações das futuras unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, observado o disposto nos itens abaixo.

6.3.1. As **PARTES** têm conhecimento de que uma vez iniciadas as vendas das unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários** podem ocorrer situações que eventualmente afetem o fluxo de recebimento das parcelas de venda, especialmente as que dizem respeito a inadimplemento, renegociações de débitos, retomadas e revenda de unidades autônomas, rescisões judiciais e devoluções de valores recebidos de adquirentes (as "Situações Anômalas"). Nos casos de situações anômalas, a **INCORPORADORA** deverá tomar prontamente as medidas cabíveis e necessárias visando prover as soluções e ajustes para dar sequência ao cumprimento das condições do contrato.

6.3.2. Para efeito do ajustado no item **6.3.1.** acima, as **PARTES** contratantes estabelecem para as Situações Anômalas ali mencionadas o seguinte procedimento:

(a) Os acordos, públicos e/ou particulares, celebrados para retificar e/ou complementar as escrituras públicas e/ou instrumentos particulares, ainda que se refiram a condições que tenham ligação e/ou interferência direta no preço e na sua forma de pagamento, poderão ser livremente celebrados pela **INCORPORADORA** com os adquirentes das unidades, com o que de plano concorda a **PROPRIETÁRIA**;

(b) Os distratos e as rescisões judiciais que resultarem em devolução de quantia aos adquirentes respectivos, serão comunicados à **PROPRIETÁRIA** nos relatórios mencionados no item **5.1.** supra, por meio de Capítulo específico denominado "Situações Anômalas";

(c) Ocorrendo a devolução de valores recebidos dos adquirentes, tal devolução será feita pela **INCORPORADORA**, na qualidade de incorporadora dos **Empreendimentos Imobiliários** e alienante das unidades autônomas, descontando-se da **PROPRIETÁRIA**, na proporção equivalente ao seu percentual sobre o VGV, dos valores devolvidos aos adquirentes, fazendo-se a correspondente compensação com recebimentos futuros, por meio de uma conta corrente, com a necessária demonstração no Capítulo Situações Anômalas do relatório apresentado;

(d) Acontecendo novas vendas das unidades autônomas retomadas por acordos ou medidas judiciais, tais vendas serão tratadas como todas as demais vendas das unidades autônomas do **Empreendimento Imobiliário**; e,

(e) Havendo necessidade de retomada de unidades por meio de processos judiciais, a escolha dos profissionais e a orientação para solução dos assuntos será feita pela **INCORPORADORA**, devendo para tanto ser contratados honorários de praxe de mercado para profissionais especializados.

6.4. Dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela **PROPRIETÁRIA**, da última parcela do preço de venda de todas as unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários** e remessa do último relatório indicado no item **6.1.** supra, a **PROPRIETÁRIA** conferirá à **INCORPORADORA** quitação integral de seu crédito, observado o disposto no item **6.6.** a seguir.

6.5. Ajustam as **PARTES**, mais, que a(s) empresa(s) a ser(em) contratada(s) para a intermediação da alienação das futuras unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, assim como a elaboração da Tabela de Vendas e suas condições, prazo, forma e reajustes de pagamento, e suas respectivas alterações, será da exclusiva escolha da **INCORPORADORA**. A Tabela de Vendas deverá ser elaborada de acordo com os parâmetros de mercado vigentes à época dos lançamentos dos **Empreendimentos Imobiliários**, a qual deverá ser encaminhada para ciência da **PROPRIETÁRIA** quando da sua elaboração.



6.5.1. A **INCORPORADORA** poderá, a seu exclusivo critério, conceder descontos e vantagens aos compradores de unidades autônomas dos **Empreendimentos Imobiliários**, ainda que a alienação acabe se aperfeiçoando por valor inferior ao previsto na Tabela de Vendas.

6.5.2. A **INCORPORADORA**, visando evitar procedimento judicial de cobrança ou de rescisão contratual, prejudicial ao desenvolvimento dos **Empreendimentos Imobiliários**, poderá, a seu exclusivo critério e desde que solicitado pelo adquirente das unidades autônomas, repactuar condições de pagamento já fixadas em compromisso de compra e venda, desde que preservado o **VGV-MG** de que trata a cláusula **4.1.**, alínea **“(b.1)”** supra.

6.6. Se, após 24 (vinte e quatro) meses da conclusão de cada **Empreendimento Imobiliário** (“Habite-se”), ainda existirem unidades autônomas em estoque relativas àquele empreendimento (ou fase) e/ou houver saldo do preço a receber de unidades já alienadas, a **PROPRIETÁRIA** poderá optar por:

(a) receber o saldo do **VGV-MG**, acrescido da correção monetária na forma prevista na presente avença, equivalente a **70% (setenta por cento)** do **VGV** líquido estimado de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, a ser calculado a partir da multiplicação da área real privativa comercializável de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, ou de cada uma das suas respectivas fases (se houver), pelo valor estimado do metro quadrado de área real privativa, qual seja, R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais), a ser corrigido pelo **INCC-DI/FGV**, e abatidas as despesas de que trata o item **4.6.**, alínea **“(b)”** supra. Nesse caso, a **PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento do **VGV-MG** em até 30 (trinta) dias contados da data em que a **PROPRIETÁRIA** lhe informar a sua opção. Recebido o **VGV-MG**, a **PROPRIETÁRIA** não fará mais jus ao recebimento do percentual de 28% (vinte e oito por cento) do **VGV** das unidades autônomas ainda não comercializadas, razão pela qual conferirá à **INCORPORADORA** quitação integral de seu crédito correspondente ao **Empreendimento Imobiliário** contemplado neste pagamento do **VGV-MG**; ou

(b) converter em permuta física o negócio jurídico relativamente às unidades não comercializadas do referido empreendimento (ou fase), promovendo as **PARTES** a divisão das unidades autônomas restantes, na mesma proporção do pagamento do preço a definir estipulado no item **4.1.**, alínea **“(b)”** anterior; ou,

(c) manter o recebimento do saldo da sua participação no **VGV** do **Empreendimento Imobiliários**, tal como previsto neste **CONTRATO**, até a total venda das unidades autônomas e final liquidação dos recebíveis.

6.7. Fica ajustado que: **(i)** qualquer que seja a opção a ser exercida pela **PROPRIETÁRIA**, deverá ela ser formalmente comunicada à **INCORPORADORA** ao final do prazo acima indicado; **(ii)** as hipóteses de que trata o item **6.6.** acima são alternativas e não cumulativas. Assim, na hipótese de que a **PROPRIETÁRIA** opte por converter em permuta física o negócio jurídico (alínea **“(b)”** do item **6.6.** supra) ou por manter o recebimento do saldo da sua participação no **VGV** dos **Empreendimentos Imobiliários** (alínea **“(c)”** do item **6.6.** supra) não poderá exigir receber o saldo do **VGV-MG** (alínea **“(a)”** do item **6.6.** supra), sendo esta uma opção à critério da **PROPRIETÁRIA**; e **(iii)** a opção da **PROPRIETÁRIA**, a que alude o item imediatamente anterior, será exercida à vista da realidade de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, ou de suas respectivas fases (se houver), sempre no prazo de 24 (vinte e quatro) meses do seu respectivo Habite-se.

6.7.1. Na hipótese de a **PROPRIETÁRIA** optar pela conversão em dação em pagamento, conforme entabulado na alínea **“(b)”** do item **6.6.** supra, as unidades autônomas a serem recebidas pela **PROPRIETÁRIA** serão definidas da seguinte forma: **(i)** as **PARTES** definirão o **VGV** do estoque mediante o somatório dos valores de venda de todas as unidades não alienadas a terceiros, conforme tabela de vendas vigente na data da opção da **PROPRIETÁRIA**; **(ii)** o percentual a que a **PROPRIETÁRIA** faz jus será multiplicado pelo **VGV** do estoque, chegando-se, assim, ao valor a que a **PROPRIETÁRIA** tem direito; e, **(iii)** a **PROPRIETÁRIA**, a seu critério, escolherá as unidades do estoque que deseja receber em dação em pagamento, conforme valor de sua titularidade, aplicado sobre a mesma tabela de vendas vigente.

6.7.1.1. A escritura de dação em pagamento das unidades atribuídas à **PROPRIETÁRIA**, tal como pactuado no item anterior, será lavrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro da instituição e especificação do condomínio edilício da respectiva fase do **Empreendimento Imobiliário**, sendo a **PROPRIETÁRIA** a única e exclusiva responsável pelo pagamento das custas notariais e registrais, assim como do imposto de transmissão incidente sobre tais unidades autônomas.

6.7.1.2. A partir da data em que a **PROPRIETÁRIA** optar pelo recebimento de unidades e somente após o efetivo recebimento de chaves, o pagamento da integralidade das despesas e tributos, tais como taxas condominiais e IPTU/TCL, decorrentes das unidades autônomas que lhe serão entregues, passará a ser de sua exclusiva responsabilidade, deixando, então, de arcar com as despesas das demais unidades autônomas, no percentual que lhe compete, que passarão a ser pagas integralmente pela **INCORPORADORA**.

6.7.1.3. A opção, pela **PROPRIETÁRIA**, de recebimento de unidades autônomas do **Empreendimento Imobiliário**, apenas poderá ser realizada se as ditas unidades autônomas a serem recebidas resultarem em um número inteiro de unidades, sendo que eventual saldo devido será pago pela **INCORPORADORA** à **PROPRIETÁRIA** mediante a participação no VGV da(s) unidade(s) que remanescer(em), na forma deste **CONTRATO**.

6.8. Após a expedição do Habite-se e o efetivo recebimento de chaves, de cada **Empreendimento Imobiliário**, ou de cada uma das suas fases, se ainda remanescer unidades autônomas em estoque, caberá à **PROPRIETÁRIA** o pagamento das despesas e tributos incidentes sobre as ditas unidades autônomas ainda não alienadas a terceiros, na proporção de sua participação no VGV nessa etapa. Nesta hipótese, a **INCORPORADORA** fará os pagamentos devidos e procederá a correspondente compensação com recebimentos futuros da **PROPRIETÁRIA**, excetuado o disposto na alínea **6.7.1.2.** supra.

7. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

7.1. Considerando que a **INCORPORADORA** poderá vir a adiantar à **PROPRIETÁRIA** parte do preço de aquisição do **IMÓVEL** sem que tenham sido superadas todas as condições resolutivas elencadas no item **11.4.** adiante, pactuam as **PARTES** que, ato concomitante e como condição imprescindível ao pagamento da parcela de que trata a alínea “(b)” do item **4.1.** anterior e de eventuais outros adiantamentos que venham a ser realizados pela **INCORPORADORA**, a **PROPRIETÁRIA** outorgará, em favor da dita **INCORPORADORA**, escritura pública de alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is) em garantia, a qual terá como objeto o próprio **IMÓVEL**, ou outro(s) bem(ns) imóvel(is) com valor de mercado igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento) do montante adiantado, de modo a garantir a restituição, pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA**, da antecipação do pagamento do preço, caso o presente **CONTRATO** venha a ser rescindido por força da não superação de alguma ou algumas das condições resolutivas relacionadas no Capítulo **11** infra, tal como previsto no item **11.5.** desta avença.

7.1.1. Caso a garantia venha a recair sobre outro(s) bem(ns) imóvel(is) que não o **IMÓVEL** objeto presente **CONTRATO**, a **PROPRIETÁRIA** submeterá à apreciação da **INCORPORADORA** a(s) matrícula(s) atualizada(s), devidamente acompanhada(s) da(s) certidão(ões) negativa(s) expedida(s) pelo Cartório de Imóveis competente e de laudo de avaliação de empresa de reconhecida expertise no mercado imobiliário, a ser eleita de comum acordo entre as **PARTES**.

7.1.2. A **PROPRIETÁRIA**, que será denominada de “Fiduciante”, em tudo o que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, alienará, cederá e transferirá à **INCORPORADORA**, na qualidade de Fiduciária, a propriedade resolúvel do imóvel garantidor, alienação esta que será feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao dito bem imóvel, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.



7.1.3. A propriedade resolúvel do bem imóvel dado em garantia ficará pertencendo à **INCORPORADORA** até que sejam superadas todas as condições resolutivas avençadas neste compromisso de compra e venda ou, então, até que o valor entabulado seja devidamente restituído pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA**, conforme disposto neste Capítulo.

7.1.4. A posse direta do bem imóvel garantidor permanecerá com a **PROPRIETÁRIA** até a data prevista para a outorga da definitiva escritura pública definitiva de domínio de tal bem.

7.1.5. As **PARTES** não poderão constituir ônus sobre o bem imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, eis que caracteriza um patrimônio separado.

7.2. Confirmado o negócio jurídico aqui entabulado ante a superação das condições resolutivas, a **INCORPORADORA** conferirá a quitação da dívida garantida e requererá ao Oficial Registrador competente o cancelamento da alienação fiduciária constituída em seu favor.

7.3. Na hipótese de não superação das condições resolutivas pactuadas, a **PROPRIETÁRIA** deverá promover a restituição/indenização do valor de que trata o item 5.1. supra devidamente atualizado monetariamente pelo índice e no prazo entabulados no item 11.5. infra, sob pena de consolidação da propriedade do bem imóvel garantidor em nome da **INCORPORADORA** e realização de todos os trâmites tendentes ao leilão do bem e, por conseguinte, satisfação do crédito da **INCORPORADORA**, tudo em respeito à Lei nº 9.514/97, em especial do artigo 27 e parágrafos seguintes da Lei 9.514/1997.

7.4. Os custos decorrentes da constituição e do cancelamento da alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is) em garantia, notariais e de registro, serão suportados exclusivamente pela **INCORPORADORA**.

8. DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Os **Empreendimentos Imobiliários** serão objeto de 03 (três) ou mais incorporações distintas para serem lançados comercialmente também de forma individual e em tempos distintos, sempre em observância as condições mercadológicas da época. À critério da **INCORPORADORA**, os **Empreendimentos Imobiliários** poderão ser faseados, mediante a formatação de subcondomínios, consoante as condições mercadológicas verificadas à época.

8.1.1. A **INCORPORADORA** promoverá o Parcelamento do Solo do **IMÓVEL**, tal como versado no item 2.3. supra e suas alíneas. Para tanto, a **PROPRIETÁRIA** autoriza, desde já, que a **INCORPORADORA** adote todas as medidas que se fizerem necessárias para tanto perante o Registro de Imóveis e os Poderes Públicos competentes.

8.2. Os projetos de construção dos **Empreendimentos Imobiliários** ("Projetos de Construção") serão desenvolvidos e definidos pela **INCORPORADORA**, bem como submetidos à aprovação e licenciamento dos órgãos competentes, às exclusivas expensas e responsabilidade da **INCORPORADORA**, sempre de acordo com o mercado preponderante à época de sua aprovação.

8.3. Incumbirá à **INCORPORADORA**, portanto, ainda que em nome da **PROPRIETÁRIA**, a responsabilidade exclusiva pela aprovação e licenciamento do **EVU** e do **Projeto de Construção** e de todos os outros que se apresentem necessários ao desenvolvimento dos **Empreendimentos Imobiliários**, respondendo civil e criminalmente por todos os seus atos e/ou de terceiros que, por seu intermédio, se envolvam nas citadas aprovações e licenciamento, e que possam ser imputados à **PROPRIETÁRIA**. Da mesma forma, responderá a **INCORPORADORA** pelo integral custeio do **Empreendimento Imobiliário**, bem como das unidades autônomas dele integrantes, até a efetiva conclusão das obras, que estará caracterizada com a expedição do Habite-se pela Prefeitura Municipal.



8.3.1. Para efeitos da aprovação do **Projeto de Construção**, a **PROPRIETÁRIA** deverá, tão logo seja solicitado pela **INCORPORADORA**, formalizar a transferência a esta dos índices construtivos de que trata o item **2.3.1.** deste **CONTRATO**, assinando os instrumentos particulares e/ou públicos que venham a se fazer necessários.

8.4. Estima-se o prazo de 12 (doze) meses para a tramitação do **EVU** dentro do órgão público competente até a sua final aprovação e, a partir de então, o prazo de 12 (doze) meses para a aprovação e licenciamento dos **Projetos de Construção**, sendo certo que a **INCORPORADORA** envidará todos os esforços a fim de que sejam obtidas as competentes chancelas pelo órgão público no menor prazo possível. Referidos prazos são estimativos, e poderão variar, para mais ou para menos, em decorrência do tempo das competentes tramitações nos órgãos públicos e das exigências a serem feitas pela municipalidade.

8.5. O lançamento do primeiro **Empreendimento Imobiliário**, ou da sua primeira fase (se houver), é previsto para ocorrer em até 60 (sessenta) dias a contar da data de aprovação e licenciamento do **Projeto de Construção**. Os demais **Empreendimentos Imobiliários** e/ou as suas respectivas fases seguintes, serão lançados no prazo estimado de 12 (doze) meses contados do lançamento imediatamente anterior, sempre condicionado à situação do mercado vigente à época dos respectivos lançamentos.

8.5.1. Não obstante o caráter meramente estimativo dos prazos de que tratam os itens **8.4.** e **8.5.** caput, a **INCORPORADORA** deverá, obrigatoriamente: **(i)** promover o lançamento de todos os **Empreendimentos Imobiliários** no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados da obtenção do **EVU**; e, **(ii)** promover a conclusão das obras de todos os **Empreendimentos Imobiliários** no prazo de até 180 (cento e oitenta) meses contados da obtenção do **EVU**. Referidos prazos, excepcionalmente, ficarão suspensos na hipótese de que se verifique, por ocasião da obtenção do **EVU**, pela **INCORPORADORA**, que a **PROPRIETÁRIA** ainda não tenha logrado êxito em promover o cancelamento dos gravames indicados no item **2.2.** anterior e aqueles que porventura eventualmente possam surgir no curso do cumprimento deste Contrato. Nesta hipótese, o termo inicial para cumprimento das precitadas obrigações (lançamento e conclusão das obras) será a data do cancelamento do último dos gravames a serem solucionados pela **PROPRIETÁRIA**. Caso a **INCORPORADORA** não cumpra tempestivamente com as precitadas obrigações (lançamento e/ou conclusão), a **PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento do saldo do **VGV-MG**, observado o valor do metro quadrado estabelecido no item **6.6.**, alínea **“(a)”** deste contrato, acrescido da correção monetária na forma prevista na presente avença, calculados a partir do **EVU** dos Empreendimentos Imobiliários, devendo a **INCORPORADORA** efetuar o pagamento em até 36 (trinta e seis) meses, em parcelas iguais, mensais e consecutivas, hipótese em que, quitado o preço, nada mais poderá ser exigido de parte a parte, seja a que título for.

8.6. Para fins de aprovação do **EVU** e do **Projeto de Construção** do **Empreendimento Imobiliário**, as construções históricas poderão fazer parte do(s) projeto(s) como unidades autônomas dos futuros **Empreendimentos Imobiliários** destinadas exclusivamente à **PROPRIETÁRIA**, o que deverá ser observado pela **INCORPORADORA** em todos os trâmites de aprovação e licenciamento junto aos órgãos públicos. Ademais disso, o **EVU** deverá considerar, obrigatoriamente, a manutenção da atividade educacional desenvolvida pela **PROPRIETÁRIA** e **ANUENTES** em parcela do **IMÓVEL**, conforme retratado no croqui anexo (**ANEXO I**), que faz parte integrante deste contrato.

8.7. Os **Projetos de Construção** poderão ser modificados pela **INCORPORADORA** antes de sua aprovação ou mesmo após sua aprovação ou, ainda, no decorrer de sua execução, em virtude de determinações ou exigências supervenientes dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou das empresas concessionárias de serviços públicos, bem como por razões de ordem técnica, mercadológica ou decorrente do planejamento econômico-financeiro dos **Empreendimentos Imobiliários**, desde que não implique em alteração substancial da sua área real privativa, admitida a alteração até o limite de 10% (dez por cento) em relação à área do **Projetos de Construção** que vir a ser aprovado. Os custos relativos a eventuais modificações dos **Projetos de Construção**, de qualquer natureza, também serão de única e exclusiva responsabilidade da **INCORPORADORA**.



Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp contains the text "MUNICÍPIO DE" and "13".

8.8. A fim de que a **INCORPORADORA** possa promover os atos necessários à aprovação do **Estudo de Viabilidade Urbana (EVU)**, dos **Projetos de Construção** e dos estudos ambientais no **IMÓVEL**, a **PROPRIETÁRIA** outorga, neste ato, em favor da **INCORPORADORA**, os poderes necessários para tanto, nos termos do instrumento particular de mandato que integra o presente **CONTRATO** como **ANEXO II – DA PROCURAÇÃO**, obrigando-se a **PROPRIETÁRIA**, de toda forma, não obstante a outorga da procuração, a fornecer e a assinar todo e qualquer documento que se faça necessário a tal finalidade, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados de solicitação nesse sentido, cabendo à **INCORPORADORA**, a seu critério, optar pela utilização ou não do referido mandato. Os direitos pertinentes ao **EVU** e aos **Projetos de Construção** cabem exclusivamente à **INCORPORADORA**.

8.9. Nos memoriais de incorporação e nas minutas das convenções de condomínio de cada **Empreendimento Imobiliário** serão perfeitamente descritas e caracterizadas as partes de propriedade e usos comuns, bem como aquelas de uso e propriedades exclusivos, sendo certo que também constará das minutas das convenções de condomínio as seguintes matérias: **(a)** As unidades autônomas corporificadas pelas construções históricas cabíveis à **PROPRIETÁRIA** terão direitos e deveres próprios estipulados na Convenção de Condomínio, que só poderão ser alterados mediante decisão unânime dos condôminos; **(b)** Referidas construções históricas terão acesso próprio pela Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado e não participarão do rateio das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio compreendido pelas demais áreas dos **Empreendimentos Imobiliários**, pois não se beneficiarão dos serviços nela prestados; e, **(c)** Existência de subcondomínios apartados para as diferentes fases e etapas do **Empreendimento Imobiliário**, se assim se mostrar conveniente.

8.10. Os memoriais de incorporação de cada **Empreendimento Imobiliário** serão protocolizados perante o Oficial de Registro de Imóveis em data pretérita à prevista para cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, desde que a **PROPRIETÁRIA** já tenha outorgado a escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL** e transferido sua posse direta à **INCORPORADORA**, bem como já tenham sido aprovados e registrados todos os atos tendentes ao Parcelamento do Solo do **IMÓVEL**, conforme indicado no item **2.3.** supra.

8.10.1. A **INCORPORADORA** poderá promover o lançamento de cada **Empreendimento Imobiliário**, subordinado a prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, conforme previsto no artigo 34 da Lei Federal nº 4.591/64, dentro do qual, independentemente de manifestação ou anuência da **PROPRIETÁRIA**, poderá desistir da incorporação correspondente a dito **Empreendimento Imobiliário** se as vendas não tiverem atingido o percentual mínimo de 70% (setenta por cento).

8.10.1.1. Caso a **INCORPORADORA** não supere as condições estabelecidas para efetivação da incorporação imobiliária da respectiva etapa no prazo de carência previsto no item anterior, ela poderá: **(a)** a seu critério exclusivo, com o que desde já concorda plenamente a **PROPRIETÁRIA** dar por efetivada a incorporação da etapa e prosseguir, dentro dos prazos estabelecidos, para o seu desenvolvimento; ou, **(b)** desistir da incorporação do respectivo **Empreendimento Imobiliário**. Nessa hipótese, poderá promover uma nova incorporação e lançamento e, para tanto, poderá realizar nova aprovação ou modificação do **Projeto de Construção** em relação ao **Empreendimento Imobiliário** não implementado para adequação do produto colocado à venda de acordo com o mercado preponderante à época, respeitada a participação da **PROPRIETÁRIA** e desde que observada a previsão contratual atinente ao **Projeto de Construção**, de que trata o item **8.7.** supra.

8.11.1. Para fins desta cláusula, entende-se como lançamento do **Empreendimento Imobiliário** a público a celebração do primeiro compromisso de compra e venda de unidade autônoma do **Empreendimento Imobiliário** a ser realizado após o registro do respectivo memorial de incorporação, e como conclusão das obras a obtenção da carta de habitação expedida pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

8.11.2. Ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste instrumento, o prazo para conclusão das obras não poderá ser interrompido nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, ou ainda por



b

razões de origem alheia à vontade da **INCORPORADORA**, considerando-se, para tanto, todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada.

8.11.2.1. Na hipótese de caso fortuito, força maior ou ainda por razões alheias a vontade da **INCORPORADORA**, serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão das obras, por período idêntico ao de paralisação, acrescido dos dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

8.12. A **INCORPORADORA** responderá pelo integral custeio dos **Empreendimentos Imobiliários**, até a efetiva conclusão das obras, que estará caracterizada com a expedição do certificado de conclusão das obras ("Habite-se") pela Prefeitura do Município, ficando ainda responsável pela averbação da conclusão das obras, individualização das unidades e instituição jurídico-formal do condomínio.

8.13. Fica expressamente ajustado que a **INCORPORADORA** poderá constituir ônus real sobre o **IMÓVEL** e as acessões e benfeitorias sobre ele realizadas, bem como constituir garantia sobre os recebíveis dos **Empreendimentos Imobiliários**, para o fim exclusivo de obtenção de financiamento para construção dos **Empreendimentos Imobiliários**, sendo de responsabilidade exclusiva da **INCORPORADORA** o pagamento do financiamento.

9. DA POSSE DO IMÓVEL

9.1. A posse do **IMÓVEL**, livre e desimpedida de pessoas e coisas, será cedida e transferida pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA** no ato da outorga da escritura pública definitiva de transferência da propriedade do **IMÓVEL**.

9.1.1. Declara a **PROPRIETÁRIA**, sob as penas da lei, que, além do **ANUENTE**, na data da transcrição de escritura definitiva de compra e venda, inexistirão no imóvel locatários (item **2.2.2.1.** supra), sublocatários, comodatários ou terceiros possuidores, a qualquer título, ocupando o **IMÓVEL** ou parte ou fração deste.

9.2. Os tributos e despesas incidentes sobre o **IMÓVEL** correrão por conta da **INCORPORADORA** a partir da data de sua imissão na posse. Os débitos de tributos, multas, despesas e encargos relativos ao **IMÓVEL** com origem anterior à data da imissão da **INCORPORADORA** na posse, mesmo que cobrados futuramente, serão de responsabilidade exclusiva da **PROPRIETÁRIA**.

9.2.1. Se, a qualquer momento, for constatado qualquer débito de tributos, despesas, encargos e multas, de qualquer natureza, referente ao **IMÓVEL** ou qualquer outra contingência que atinja o **IMÓVEL** ou a **PROPRIETÁRIA** e seus antecessores que eventualmente possa vir a comprometer a aquisição do **IMÓVEL** e o desenvolvimento e construção dos **Empreendimentos Imobiliários**, e cujo fato gerador seja anterior ao da imissão da **INCORPORADORA** na posse, poderá a **INCORPORADORA** efetuar o pagamento do débito, caso a **PROPRIETÁRIA** não o tenha efetivado após solicitação da **INCORPORADORA**, descontando-se, automaticamente, os valores que incorreu, corrigidos pela variação positiva do INCC-DI/FGV a partir da data do efetivo desembolso da **INCORPORADORA** até a data da efetiva compensação do valor, acrescidos de multa penitencial de 2% (dois por cento) sobre os valores que serão repassados à **PROPRIETÁRIA** por conta do preço de aquisição do **IMÓVEL**.

9.3. Fica a **INCORPORADORA** autorizada, desde já, a proceder o levantamento topográfico e sondagem do **IMÓVEL**, e, ainda, a efetuar sua vistoria interna e externamente. Fica a **INCORPORADORA** autorizada, também, a realizar estudos ambientais e arbóreo do **IMÓVEL**, extraíndo, inclusive, amostras de solo e água para fins de análise e elaboração de laudo ambiental, mediante prévio agendamento com a Proprietária e Anuente.

9.4. Fica igualmente ainda, desde já estabelecido entre as **PARTES** que, com antecedência de até 90 (noventa) dias antes da data prevista para a outorga da escritura pública definitiva, a **PROPRIETÁRIA**, por solicitação expressa da **INCORPORADORA**, autorizará esta última para que passe a ocupar uma parcela do **IMÓVEL**, em local a ser



definido no momento oportuno, de comum acordo entre as contratantes, cedendo dito espaço para que a referida **INCORPORADORA**, às suas exclusivas expensas, possa promover as providências iniciais concernentes à construção do stand de vendas (*show room*) dos **Empreendimentos Imobiliários** que pretende-se construir no local.

10. DA ESCRITURA

10.1. Obriga-se a **PROPRIETÁRIA** a outorgar em favor da **INCORPORADORA**, ou de quem esta indicar, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da superação integral das condições resolutivas de que trata o item 11.4. infra, a escritura pública definitiva de compra e venda do **IMÓVEL**, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, de pessoas ou coisas, com exceção das frações ideais que corresponderem às construções históricas de que trata o item 2.3., alínea "(e)" supra, as quais permanecerão na titularidade e posse da **PROPRIETÁRIA**.

10.1.1. Na escritura pública de compra e venda, prevalecendo o pagamento da antecipação de que trata o item 5. supra, constará que o pagamento do **IMÓVEL** foi pago parte em moeda corrente nacional (R\$ 15.000.000,00) e parte em valor fiduciário, representado por uma nota promissória com vencimento à vista, emitida pela **INCORPORADORA** e recebida pela **PROPRIETÁRIA** em caráter *pro soluto*. Ainda, no mesmo ato da escritura pública de compra e venda, a nota promissória será devolvida à **INCORPORADORA**, inutilizada e novada, oportunidade em que as **PARTES** celebrarão escritura pública de novação e confissão de dívida na qual a **INCORPORADORA** se confessará devedora da obrigação de pagar o saldo do preço do **IMÓVEL** na forma estipulada neste instrumento (28% do VGV de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, após os descontos pactuados), reiterando, no que couber, todas as suas disposições.

10.1.2. Por ocasião e contra a outorga das escrituras públicas acima indicadas, a **INCORPORADORA** constituirá garantia fidejussória da **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 73.178.600/0001-18, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, Sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil, a qual assumirá a condição de fiadora, principal pagadora e devedora solidária de todas as dívidas e obrigações assumidas pela **INCORPORADORA**, na escritura pública de novação e confissão de dívida, perante a **PROPRIETÁRIA**, renunciando expressamente ao benefício do artigo 827 do Código Civil, inclusive quanto a garantia de pagamento do VGV-MG.

10.2. As despesas decorrentes do presente instrumento e da lavratura das escrituras acima indicadas, tais como ITBI, notariais e registrais, serão de responsabilidade da **INCORPORADORA**.

10.3. Na hipótese de a **PROPRIETÁRIA** se recusar de forma injustificada a outorgar a escritura pública de compra e venda, os prazos do presente instrumento ficarão automaticamente suspensos, independentemente de qualquer aviso ou notificação, e incorrerá a **PROPRIETÁRIA** na multa penal diária, de caráter não compensatório, no valor correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devida a partir da data prevista para a citada outorga e transferência da posse e propriedade do **IMÓVEL**, até e enquanto deixar de cumprir a obrigação a seu cargo, conforme acima ajustado, sem prejuízo da **INCORPORADORA** adotar as medidas judiciais cabíveis para emissão de declaração de vontade ou cumprimento específico da obrigação da **PROPRIETÁRIA** e ressarcimento dos prejuízos incorridos, na forma da lei.

Parágrafo único: A multa acima prevista, não incide nas hipóteses de caso fortuito, força maior ou por motivos alheios às responsabilidades da **PROPRIETÁRIA**.

10.3.1. Alternativamente, a **INCORPORADORA**, a seu critério, poderá considerar rescindido o presente negócio jurídico, cabendo à **PROPRIETÁRIA**, além de pagar a multa diária indicada no item anterior, indenizar integralmente a **INCORPORADORA** pelas perdas e danos causados, inclusive pelos prejuízos e lucros que deixar de auferir em razão da não realização dos **Empreendimentos Imobiliários**.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Parágrafo único: Nas hipóteses de caso fortuito, força maior e ou motivos alheios às responsabilidades da **PROPRIETÁRIA** e ou **ANUENTES**, não haverá qualquer tipo responsabilização.

10.4. Em até 05 (cinco) dias contados da notificação que comunicar a superação das condições resolutivas desta avença, a **PROPRIETÁRIA** deverá apresentar a certidão atualizada de matrícula do **IMÓVEL**, a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura do Município de Porto Alegre, a Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal, bem como qualquer outro documento ou certidão que venha a ser exigido pelo Tabelião de Notas e seja de responsabilidade da **PROPRIETÁRIA**.

10.5. Na escritura pública definitiva, a **PROPRIETÁRIA** cederá e transferirá, livre de qualquer pagamento ou condição, todos os direitos relativos ao projeto dos **Empreendimentos Imobiliários** que a **INCORPORADORA** protocolar na Prefeitura do Município de Porto Alegre, bem como transmitirá em favor **INCORPORADORA** os índices construtivos de que trata o item **2.3.1.** supra, caso já não os tenha realizado em oportunidade pretérita.

11. DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

11.1. O presente **CONTRATO** é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, não comportando arrependimento ou desistência, obrigando as **PARTES** e seus sucessores, a qualquer título, na forma da lei, ressalvado, contudo, o que consta a respeito das condições resolutivas expressa e livremente convencionadas entre elas e dispostas no item **11.4.** abaixo.

11.2. Como exceção ao princípio da irrevogabilidade e irretratabilidade deste **CONTRATO**, estabelecem as **PARTES**, em razão da finalidade específica desta avença e para todos os fins e efeitos de direito, nos exatos termos do art. 474, do Código Civil, como condições resolutivas, aquelas estabelecidas no item **10.4.** infra, que, uma vez verificadas, no todo ou em parte, acarretarão a resolução de pleno direito do presente **CONTRATO** por iniciativa exclusiva da **INCORPORADORA**, razão pela qual não operará mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes, retornando as **PARTES** ao estado anterior, sem que nada possa ser exigido de **PARTE a PARTE**.

11.3. A **INCORPORADORA** deverá comunicar à **PROPRIETÁRIA** a resolução deste **CONTRATO**, conforme lhe é assegurado, em até 30 (trinta) dias a partir da ciência de qualquer uma das condições resolutivas adiante estabelecidas, por intermédio de notificação, por via postal registrada ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, judicialmente.

11.4. São condições resolutivas do presente **CONTRATO**:

(a) se, a qualquer tempo, a documentação atinente à **PROPRIETÁRIA**, antecessores e/ou ao **IMÓVEL** propriamente dito evidenciar, a critério da **INCORPORADORA**, risco à segurança jurídica ou questionamento quanto à legalidade da transação, inclusive no tocante à incorporação e construção programada;

(b) a impossibilidade de cancelamento dos gravames arrolados no item **2.2.** supra, notadamente as hipotecas cedulares registradas na matrícula do **IMÓVEL** sob **R.6 (hipoteca em 1º Grau)**, **R.7 (hipoteca em 2º Grau)** e **R.8 (hipoteca em 3º Grau)**, e os respectivos aditamentos (**Av.10 a Av.15**), bem como a notícia de existência de ação objeto da **Av.9/74.416**, assim como os que futuramente possam eventualmente vir a incidir;

(c) o exercício do direito de preferência pela locatária, de que trata o item **2.2.2.1.** supra;

(d) a constatação da necessidade de retificação por via administrativa ou judicial da matrícula do **IMÓVEL**, que comprometa à realização dos **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos;



(e) a existência de processo de declaração de utilidade pública, inventário municipal, desapropriação ou tombamento, que afete o **IMÓVEL** ou seu entorno, no todo ou em parte, por qualquer órgão público, ou ainda se houver qualquer alteração na legislação e nas posturas municipais que impliquem em mudança dos atuais parâmetros tornando-os mais restritivos, que comprometa a realização dos **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos;

(f) A existência de qualquer medida, óbice e/ou empecilho, de natureza administrativa e/ou judicial de forma a impedir a remoção ou manipulação de eventual vegetação local, a qual deverá ser implementada anteriormente a outorga das escrituras públicas definitivas, ou ainda, a exigência de contrapartida financeira para se obter as devidas autorizações de manejo de vegetação, que comprometa a realização dos **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos;

(g) caso seja necessária a aquisição de outorga onerosa, do potencial construtivo ou seja imposta a realização de contrapartida onerosa pela Municipalidade ou pelos demais órgãos públicos envolvidos em valores exorbitantes, para que, assim, seja possível a obtenção do **EVU** (Estudo de Viabilidade Urbanística) e/ou para aprovação e o licenciamento do projeto, e, em decorrência de tal fato, ocorra a inviabilidade econômica na realização dos **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos, observado o disposto na cláusula **2.3.3.** supra;

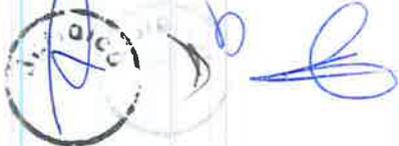
(h) se por motivos que independam de providências da **INCORPORADORA**, o **Estudo de Viabilidade Urbana (EVU)** e os **Projetos de Construção dos Empreendimentos Imobiliários**, elaborados com base na legislação aplicável, não forem aprovados e licenciados pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, RS, e pelos demais órgãos públicos municipais, estaduais e federais a que deva ser submetido para aprovação e licenciamento, ou qualquer outro necessário à realização do pretendido Parcelamento do Solo e consequentes incorporações imobiliárias, de forma a proporcionar a construção de **Empreendimentos Imobiliários** e a manutenção do exercício da atividade educacional desenvolvida pela **PROPRIETÁRIA** e **ANUENTES** em parcela do **IMÓVEL**; e,

(i) se até a aprovação e licenciamento do **Projeto De Construção** do primeiro dentre os **Empreendimentos Imobiliários** pretendidos implementar no local, a **INCORPORADORA**, após avaliação dos estudos e pesquisas que tenham sido por ela realizados, concluir que as condições econômicas e financeiras previstas em seu estudo inicial de viabilidade para aquisição do **IMÓVEL** e implementação, desenvolvimento ou comercialização dos **Empreendimentos Imobiliários** não mais se verificam.

11.4.1. Para fins de verificação da superação da condição estabelecida na alínea "(a)" do item **11.4.** supra, obriga-se a **PROPRIETÁRIA** a entregar à **INCORPORADORA**, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, em perfeita ordem, toda a documentação relacionada no **ANEXO III – DA DOCUMENTAÇÃO**, que integra o presente instrumento, bem como a comprovação da autorização expressa para a alienação do **IMÓVEL**, tudo nos termos do Estatuto Social da **PROPRIETÁRIA**, de 10/02/2007, em especial, mas não somente, no artigo 5º, §2º e §5º, convalidando todas as disposições de que trata o presente contrato.

11.4.1.1. O atraso da **PROPRIETÁRIA** na entrega da documentação completa relacionada no **ANEXO III**, bem como da apresentação das competentes autorizações para a alienação do **IMÓVEL**, nos termos do item **11.4.1.** supra, acarretará a suspensão dos prazos estabelecidos neste instrumento, acrescendo-se automaticamente aos prazos o mesmo número de dias do atraso, sem prejuízo do direito de a **INCORPORADORA** considerar o presente instrumento rescindido, por culpa da **PROPRIETÁRIA**, ou de requerer medida judicial para cumprimento específico da obrigação assumida pela **PROPRIETÁRIA**.

11.4.1.2. Caso se verifique a existência de apontamentos na documentação apresentada ou obtida diretamente pela **INCORPORADORA**, a **PROPRIETÁRIA** deverá apresentar os necessários esclarecimentos no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação, prorrogáveis a depender dos motivos.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number '8' at the bottom right.

11.5. Na hipótese de que o **CONTRATO** venha a ser resolvido em virtude da incidência de alguma das condições resolutivas, as **PARTES** retornarão ao estado anterior à celebração da presente avença. Caso já tenha ocorrido o pagamento da parcela de que trata o item 5.1. anterior e/ou de eventuais outros adiantamentos, a **PROPRIETÁRIA** deverá restituir/indenizar a **INCORPORADORA** pelo valor integral do montante pago, devidamente atualizado pelo INCC-DI/FGV, calculada *pro rata die*, desde a data de pagamento até a efetiva devolução. Referida restituição, neste caso, deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação que comunicar a resolução da presente avença, sob pena de consolidação da propriedade do(s) bem(ns) imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente em nome da **INCORPORADORA** e realização de todos os trâmites tendentes ao leilão dos bens e, por conseguinte, satisfação do crédito da **INCORPORADORA**, tudo em respeito à Lei nº 9.514/97.

11.6. Mesmo que não se faça possível superar todas as condições resolutivas de que trata o item 11.4. supra, a **INCORPORADORA** poderá assumir o risco decorrente da não superação de alguma(s) dela(s), vindo, ainda assim, a confirmar a operação plasmada no presente **CONTRATO**, o que se caracterizará com o envio de uma notificação neste sentido, não podendo a **PROPRIETÁRIA** se negar a dar prosseguimento ao negócio jurídico imobiliário em questão.

12. DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

12.1. Todas as comunicações relativas a este instrumento, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, serão entregues de uma **PARTE** a outra por meio de fax, telegrama, e-mail, pessoalmente e sob protocolo ou qualquer outro meio com comprovação de envio e recebimento, ficando investidos de poderes para receber tais comunicações ou quaisquer notificações.

12.1.1. Se destinadas à **PROPRIETÁRIA**, aos cuidados de **Alexandre Rocha Maia**, no endereço da Avenida Piassanguaba, nº 3031, Bairro Planalto Paulista, CEP 04060-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail: rocha.maia@metodista.org.br; e, de **Cleber Marcon**, no endereço da Rua São Vicente, nº 180, Bairro Rio Branco, CEP 90630-180, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, e-mail: bispo@2re.metodista.org.br.

12.1.2. Se destinadas à **INCORPORADORA**, aos cuidados de **Miguel Maia Mickelberg**, no endereço da Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail: miguel.mickelberg@cyrela.com.br; e, de **Marcelo Peruffo**, no endereço da Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, e-mail: marcelo.peruffo@cyrela.com.br.

12.2. As **PARTES** se comprometem a comunicar por escrito às demais qualquer alteração no seu endereço para as comunicações necessárias e decorrentes deste instrumento, sob pena de serem consideradas válidas quando remetidas aos endereços aqui indicados.

13. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO

13.1. A **PROPRIETÁRIA** declara, sob responsabilidade civil e penal, que:

(a) não existem quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao **IMÓVEL**, encontrando-se o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, de pessoas e coisas, ressalvados os apontamentos insertos nos itens 2.2. e 2.2.2.1. desta avença;

(b) desconhece a existência de qualquer passivo ambiental onerando o **IMÓVEL**, total ou parcialmente, e que desconhece a existência de qualquer fato ou procedimento administrativo, judicial ou extrajudicial, notificado, iniciado ou em andamento, no que diz respeito a questões ambientais relativas ao **IMÓVEL**, sendo de responsabilidade dela, **PROPRIETÁRIA**, eventuais contaminações ou qualquer espécie de infração ou dano ambiental

que tenham sido gerados pelas instalações e/ou pelo uso do **IMÓVEL** até a data da transferência da posse à **INCORPORADORA**;

(c) desconhece a existência de qualquer processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetivo, total ou parcialmente, o **IMÓVEL**, e que esse não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado ou em área na qual se deva conceder o direito de preempção à Municipalidade de Porto Alegre, a exceção das 03 (três) edificações históricas existentes no local (item 2.3., alínea "(e)" supra);

(d) não tem conhecimento da existência de procedimento arbitral, que tenha por objeto qualquer discussão envolvendo o **IMÓVEL**;

(e) não apresenta contra si qualquer ação cível, tributária, criminal ou trabalhista, ou procedimento em tribunal arbitral, ou débitos capazes de levá-la à situação de insolvência, ameaçando a presente transação;

(f) o **IMÓVEL** não está arrolado em qualquer procedimento administrativo tributário, nem arrestado ou confiscado em qualquer processo de natureza criminal;

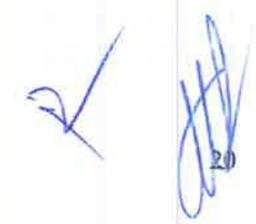
(g) é responsável pela evicção de direito, nos termos da lei e pelo valor de mercado do **IMÓVEL**.

13.1.1. Não obstante as declarações previstas neste **CONTRATO**, em caso de qualquer ocorrência de responsabilidade da **PROPRIETÁRIA** ou quebra das declarações prestadas, a **PROPRIETÁRIA** se compromete a indenizar à **INCORPORADORA** pelas perdas e danos causados.

13.2. As **PARTES** declaram neste ato que estão cientes, conhecem e entendem os termos das leis anticorrupção brasileiras e de quaisquer outras leis antissuborno ou anticorrupção aplicáveis ao presente **CONTRATO**; assim como das demais leis aplicáveis sobre o objeto do presente instrumento. Em especial a Lei nº 12.846/13, suas alterações e regulamentações, que dispõe sobre a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas, pela prática de ato contra a administração pública nacional ou estrangeira, também chamada de Lei de Anticorrupção, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições destas Regras Anticorrupção.

13.2.1. Na execução deste **CONTRATO**, nenhuma das **PARTES** e suas afiliadas, por si e por seus administradores, sócios, diretores, funcionários e agentes ou outra pessoa ou entidade que atue, por qualquer tempo, em seu nome ou de qualquer de suas afiliadas tomando ou prestando serviços uma a outra, devem dar, prometer dar, oferecer, pagar, prometer pagar, transferir ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer funcionário ou empregado ou a qualquer autoridade governamental, concursados ou eleitos, em exercício atual de sua função ou a favor de sua nomeação, seus subcontratados, seus familiares ou empresas de sua propriedade ou indicadas, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de: (a) Influenciar qualquer ato ou decisão de tal Agente Público em seu dever de ofício; induzir tal Agente Público a fazer ou deixar de fazer algo em relação ao seu dever legal; assegurar qualquer vantagem indevida; ou induzir tal Agente Público a influenciar ou afetar qualquer ato ou decisão de qualquer Órgão Governamental; (b) Auxiliar qualquer das **PARTES** ou o negócio a obter ou manter negócios para ou com, ou direcionar negócios para a referida **PARTE** (doravante simplesmente "Pagamento Proibido"), desde que tal disposição não se aplique a qualquer pagamento permitido em legislação aplicável.

13.2.2. Para os fins da presente cláusula, as **PARTES** declaram neste ato que não violaram, violam ou violarão as Regras Anticorrupção estabelecidas em lei e no código de conduta da **INCORPORADORA**.



13.3. Qualquer descumprimento das Regras Anticorrupção pelas **PARTES**, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a rescisão motivada imediata do presente instrumento, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste **CONTRATO**.

13.4. "Órgão Governamental", tal como empregado na presente disposição, denota qualquer governo, entidade, repartição, departamento ou agência mediadora desta, incluindo qualquer entidade ou empresa de propriedade ou controlada por um governo ou por uma organização internacional pública.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. As **PARTES**, por si e/ou por seu(s) representante(s) legal(is), comprometem-se e obrigam-se, até a celebração da escritura pública definitiva, ou enquanto estiverem submetidas à vigência das disposições contidas no presente compromisso, a tratar como estritamente confidencial e a não divulgar, revelar ou tornar público o negócio jurídico imobiliário perfectibilizado neste instrumento e, por conseguinte, as condições negociais e/ou comerciais nele inseridas, tampouco utilizar tais informações confidenciais para qualquer finalidade que possa a vir prejudicar e/ou trazer prejuízos para a outra **PARTE**, sob pena de responder pelas perdas e danos que tal inconfidência vier a causar.

14.2. Ajustam as **PARTES** que não houve intermediação imobiliária no presente negócio jurídico imobiliário, nada sendo devido a qualquer título e a quem quer que seja no que concerne à honorários de corretagem.

14.3. A tolerância de qualquer uma das **PARTES** quanto ao cumprimento de qualquer obrigação fora dos prazos estabelecidos neste instrumento, ainda que de forma reiterada, não significará novação ou alteração de qualquer cláusula ou condição deste ajuste, mas ato de mera tolerância das **PARTES**.

14.4. A presente contratação expressa plenamente o entendimento entre as **PARTES** e todos os entendimentos verbais ou escritos ficam cancelados por meio deste instrumento, razão pela qual o aceitam integralmente, tal como redigido.

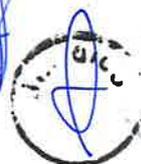
14.5. Caracteriza-se o presente instrumento e seu correspondente negócio jurídico como sendo ato revestido da natureza "*ad mensuram*", na forma e para os fins do disposto no art. 500 do Código Civil Brasileiro.

14.6. Nenhuma das **PARTES** poderá ceder e transferir os direitos e obrigações deste **CONTRATO** sem a expressa concordância escrita e expressa da outra e somente por meio de seus representantes legais, sob pena de nulidade do respectivo ato, ressalvado o direito da **INCORPORADORA**, de indicação de pessoa jurídica para o recebimento da escritura e assunção dos direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento, que se constitui em contrato com pessoa a declarar, nos exatos termos do artigo 467 do Código Civil Brasileiro.

14.6.1. Outrossim, fica desde já avençado entre as **PARTES** que a partir da superação das condições resolutivas pactuadas neste Contrato, os recebíveis, resultado do presente compromisso de compra e venda, de titularidade e de direitos da **PROPRIETÁRIA**, poderão parcialmente ou totalmente, a qualquer tempo, serem objeto de cessão em favor do **ANUENTE IPA**, ou em favor de terceiros, mediante simples comunicação formal à **INCORPORADORA**, sempre respeitados os termos, limites e condicionantes da presente avença, inclusive no que tange a eventuais valores a serem ressarcidos à dita **INCORPORADORA**.

14.7. As **PARTES** elegem, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro Central da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões oriundas deste instrumento.

Sandro Oliveira da Silva
Substituto do Tabelião



Sandro Oliveira da Silva
Substituto do Tabelião

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo.

Porto Alegre, RS, 9 de março de 2020.

PROPRIETÁRIA:

MANICA 5º TABELIONATO
ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA
p.p. Ubirajara Krüger Moreira

INCORPORADORA:

MANICA 5º TABELIONATO
CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Miguel Maia Mickelberg Rodrigo Aurichio Putinato

ANUENTES:

MANICA 5º TABELIONATO
MANICA 5º TABELIONATO
INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR
Robson Ramos de Aguiar Ricardo Rocha Faria

MANICA 5º TABELIONATO
MANICA 5º TABELIONATO
INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA
Robson Ramos de Aguiar Ricardo Rocha Faria

TESTEMUNHAS:

1ª) *MANICA 5º TABELIONATO*
Nome: Laura Fidellis Dias
RG: CPF 017.188.410-88
CPF: RG 1089062282

2ª) *MANICA 5º TABELIONATO*
Nome: Viviane Pereira Cardoso
RG: CPF 851.900.55-00
CPF: RG 1112450356



(Página integrante do "Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças", tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 74.416 do Livro nº 2-RG, do Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, RS)

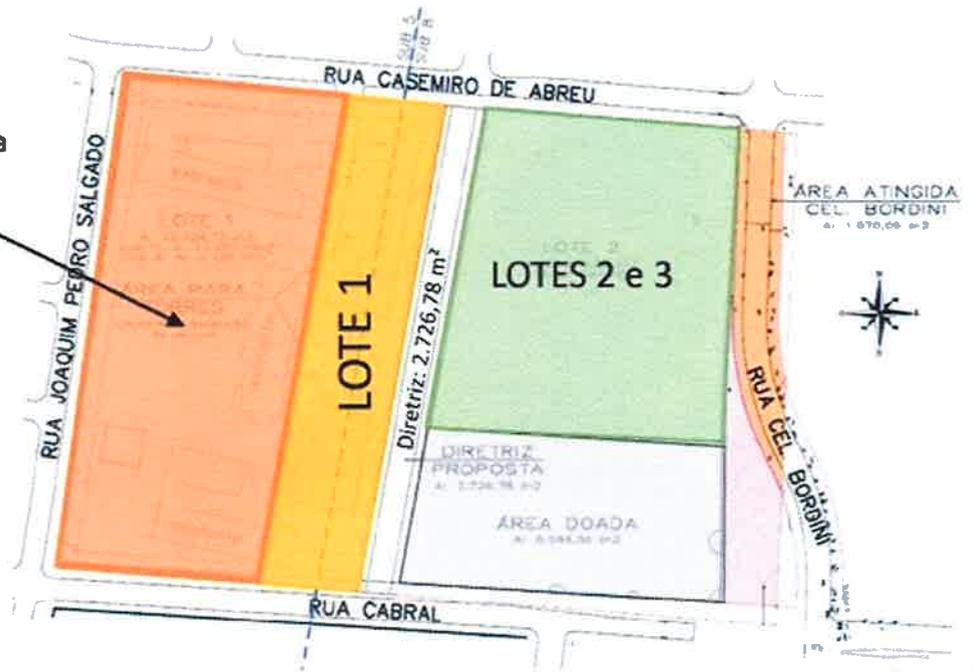


MANICA 5º TABELIONATO
Sabrina da Silva Farias
Escrevente Autorizada



ANEXO I – CROQUI DA ÁREA

Edificações Tombadas que permanecerão para a Metodista (Universidade)



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular official stamp and the number 23.



Handwritten signature in blue ink.

ANEXO II – DA PROCURAÇÃO



24



Handwritten signature in blue ink, appearing to be "عبدالله" (Abdullah).

PROCURAÇÃO

ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 33.749.946/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Piassanguaba, nº 3031, Bairro Planalto Paulista, CEP 04060-004, neste ato representada por neste ato por seu Procurador **Ubirajara Krüger Moreira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 009.465.750-53, portador da cédula de identidade RG nº 901.896.517-9 SSP/RS, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Torres, nº 39, Bairro Ipanema, CEP 91760-710, nos termos por Procuração por Instrumento Público lavrada aos 30.01.2020, perante o Serviço Notarial do 29º Subdistrito – Santo Amaro, Comarca e Município da Capital do Estado de São Paulo, no Livro nº 1504, às fls. 340/342, nomeia e constitui sua bastante procuradora, a empresa **CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 34.815.418/0001-79, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, e filial na cidade de em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000; à qual confere poderes específicos para, relativamente ao imóvel lotado sob nº 80 da Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, Bairro Rio Branco, no município de Porto Alegre, RS, objeto da matrícula nº **74.416**, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS (o “IMÓVEL”), tomar as providências preliminares para sobre referido IMÓVEL, promover a aprovação de projeto de construção de Empreendimentos Imobiliários, obter alvarás e licenças necessárias para o IMÓVEL na Prefeitura Municipal de Porto Alegre, RS, podendo inclusive aprovar projetos de Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Estudo de Impacto Ambiental – EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental – RIA, representando-a também perante qualquer órgão municipal, estadual ou federal, atendendo a tudo acima previsto, enfim, requerer, promover e assinar tudo quanto seja necessário ao bom e cabal desempenho deste mandato, por mais especiais que sejam, embora aqui omitidos, como se por ela outorgante praticados fossem, ainda que omissos na presente, (inclusive substabelecer todos os poderes que ora lhe são conferidos).

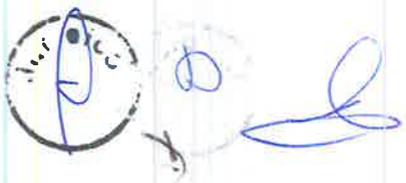
Porto Alegre, RS, 9 de março de 2020.

MANICA
5º TABELIONATO

ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA



Dienifer Sabrina da Silva Farias
Escrevente Autorizada



Handwritten scribble or signature in the center of the page.

ANEXO III – DA DOCUMENTAÇÃO

Observações Iniciais:

1. Todos os apontamentos, em quaisquer dos documentos originais apresentados, deverão vir acompanhados dos devidos esclarecimentos (Certidão de Objeto e Pé original) e das respectivas peças processuais e, caso não conste expressamente, será necessário indicar valor e andamento atualizado dos apontamentos, bem como respectivas formas de garantia de liquidação;
2. Caso algum dos documentos solicitados não seja aplicável, favor informar (formalmente);
3. Documentos e esclarecimentos adicionais em nome da **PROPRIETÁRIA**, seus sócios e administradores, e referentes ao **IMÓVEL**, poderão ser solicitados pela **INCORPORADORA** que, inclusive, terá a faculdade de buscar outros documentos, esclarecimentos e informações, se assim desejar, para avaliar a viabilidade jurídica da operação;
4. Os documentos da **PROPRIETÁRIA** e dos antecessores proprietários deverão ser expedidos pela Comarca da situação dos Imóveis e das respectivas sedes e filiais (em caso de pessoas jurídicas) que estes exerçam ou tenha exercido atividades fora do Município e Comarca dessas localidades no período dos últimos 20 (vinte) anos. Ademais, os documentos em nome dos antecessores proprietários pessoas físicas deverão ser expedidos pela Comarca da situação dos Imóveis e dos domicílios que estes possuam ou tenha possuído fora do Município e Comarca da localidade dos Imóveis no período dos últimos 20 (vinte) anos;
5. A documentação deverá ser apresentada completa e em ordem, de uma única vez, nos termos do contrato acima referido;
6. As certidões deverão ser obtidas nas grafias dos nomes constantes do Oficial de Registro de Imóveis, dos Títulos Aquisitivos, das Cédulas de Identidade e Cartões do CPF, bem como dos documentos societários;
7. Toda e qualquer certidão deverá ter sido expedida há menos de 30 dias da sua apresentação;

DA PROPRIETÁRIA e DAS INTERVENIENTES

Comarca do domicílio e do local do imóvel

- Estatuto Social e alterações posteriores ou a última alteração com consolidação societária, registrada Na Junta Comercial e/ou Cartório de Títulos e Documentos;
- Certidão da Junta Comercial e/ou do Cartório de Títulos e Documentos (última alteração contratual e quadro societário atual) informando eventual outro NIRE a que eventualmente o CNPJ da Vendedora esteja vinculado
- CNPJ, Certificado de regularidade e Inscrição Estadual
- Certidão Conjunta Negativa da Receita Federal (Tributos Federais e INSS)
- Certidão de Distribuições Cíveis e Criminais
- Certidão de Execuções Cíveis e Criminais
- Certidão da Justiça do Trabalho (TRT e TST)
- Certidão da Justiça Federal
- Certidão de Cartórios de Protestos
- Certidão de Executivos Fiscais e de Falência, Concordata e Recuperação Judicial e Extrajudicial
- Certidão do Ministério Público do Trabalho
- Certidão de Regularidade como o FGTS (CEF)
- Certidão da Dívida Ativa Estadual e Municipal
- Último balanço realizado/publicado

DO IMÓVEL

- Certidão da matrícula do imóvel, com negativa de ônus e alienações, acompanhada da certidão de filiação vintenária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente

- Títulos de propriedade da Vendedora e de seus antecessores nos últimos 10 anos, devidamente registrados na matrícula do imóvel
- Espelho de IPTU do exercício em curso, próprio, quitado ou, se pago parceladamente, com quitação das parcelas vencidas até a data da apresentação.
- Certidão negativa de débitos de tributos imobiliários expedida pela Prefeitura do Município onde está localizado o imóvel, até o exercício em curso
- Certidão de quitação ou 03 (três) últimos comprovantes de pagamento das taxas e contribuições que incidam sobre o Imóvel (água, esgoto, energia, gás e taxa de incêndio)
- Eventual opção, contrato de locação, comodato, cessão, ou declaração de uso, ocupação ou qualquer outra restrição do Imóvel, sendo que, no caso de locação, deverá ser apresentada a correspondência formal da Vendedora, outorgando a preferência na aquisição do Imóvel ao locatário, instruída da renúncia expressa deste, na forma da lei 8.245/91.



A handwritten signature in blue ink.

A large, stylized handwritten signature in blue ink.

A handwritten signature in blue ink.

A handwritten signature in blue ink.

A handwritten signature in blue ink.

Anexo 03

**Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Promessa de
Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em
30.07.2021**

**ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

1. DAS PARTES

1.1. Na qualidade de promitente proprietária, **ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA**, associação privada, inscrita no CNPJ sob nº 33.749.946/0001-04, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Piassanguaba, nº 3031, Planalto Paulista, CEP 04060-004, neste ato representada pelo seu Secretário Executivo Geral, **Alexandre Rocha Maia**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 253357147 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 245.825.248-69, residente e domiciliado na *Rua dos Tapetes, n. 56, ap. 53-A, Aclimação, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail: rocha.maia@metodista.org.br*, doravante denominada simplesmente “**PROPRIETÁRIA**”.

1.2. Na qualidade de promissária compradora, **CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 34.815.418/0001-79, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000 e filial na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Moinhos de Vento, CEP 90430-000, neste ato representada pelos seus Diretores **Miguel Maia Mickelberg** e **Rodrigo Aurichio Putinato**, já qualificados no contrato ora aditando, e-mails *miquel.mickelberg@cyrela.com.br e rodriqo.putinato@cyrela.com.br*, doravante denominada simplesmente “**INCORPORADORA**”.

1.3. Na qualidade de intervenientes anuentes **INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**, associação privada, inscrito no CNPJ sob nº 44.351.146/0001-57, com sede na cidade de São Bernardo do Campo/SP, na Rua do Sacramento, nº 230, Rudge Ramos, CEP 09640-000, neste ato representado pelo seu Diretor Geral, **Ismael Forte Valentin**, brasileiro, casado, professor, portador da Cédula de Identidade RG nº 10354217 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 042.156.848-89, residente e domiciliado na cidade de Piracicaba/SP, na Avenida Doutor João Conceição, nº 944, apartamento 42, Bairro Paulista, CEP 13401-080; e o Vice-Diretor Geral, **Maurício Fontoura Trindade**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 1048962839 SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 686.286.680-04, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Cabral, nº 1.600, apartamento 604, Bairro Bela Vista, CEP 90440-090, doravante denominado simplesmente “**IMES**”; e, **INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**, associação privada, inscrito no CNPJ sob nº 93.005.494/0001-88, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, nº 80, Rio Branco, CEP 90420-060, neste ato representado pelo seu Diretor Geral, **Ismael Forte Valentin**, e o Vice-Diretor Geral/Tesoureiro,, **Maurício Fontoura Trindade**, acima qualificados, doravante denominado simplesmente “**IPA**”; e, conjuntamente denominados “**ANUENTES**”.

Todos acima doravante denominados conjuntamente “**PARTES**” ou isoladamente simplesmente “**PARTE**”.

2. DOS CONSIDERANDOS INICIAIS

2.1. Considerando que:

(a) A **PROPRIETÁRIA** e a **INCORPORADORA**, com a participação dos **ANUENTES**, celebraram em **09.03.2020** um contrato que conjuntamente denominaram de “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*” (o “**CONTRATO**”), por meio do qual a primeira prometeu alienar à segunda o bem imóvel lotado sob o nº 80 da Rua Coronel Joaquim Pedro Salgado, Bairro Rio Branco, em Porto Alegre/RS, objeto da matrícula nº **74.416** do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS (o “**IMÓVEL**”), excetuadas as frações ideais que corresponderem às construções históricas, que seguirão na titularidade da **PROPRIETÁRIA**, para fins de manutenção da atividade educacional desenvolvida pelo Grupo Metodista no local;

- (b) A promessa de aquisição do **IMÓVEL** se deu com o intuito de a **INCORPORADORA** promover o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários no local, sob a égide da Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias);
- (c) As **PARTES** pretendem dar cumprimento ao **CONTRATO**, visto que a alienação, na forma contratada, mediante participação da **PROPRIETÁRIA** no percentual bruto de 28% do Volume Geral de Vendas (o "**VG**V") dos Empreendimentos Imobiliários, a um só tempo, potencializa o valor do **IMÓVEL**, bem como permite a continuidade das atividades do Grupo Metodista no local, tudo o que vai ao encontro dos interesses das **PARTES**, dos credores e da comunidade em geral;
- (d) A consumação do compromisso celebrado entre as **PARTES** ficou condicionada à segurança jurídica da operação imobiliária, inclusive no que concerne ao cancelamento de todo e qualquer gravame sobre o **IMÓVEL**, haja vista a pretensão retratada na alínea "**(b)**" antecedente;
- (e) Posteriormente à celebração do **CONTRATO**, constatou-se o agravamento da crise econômico-financeira do Grupo Metodista, sendo que na data de 10.05.2021 veio a ser efetivamente deferido o processamento da recuperação judicial das requerentes (processo nº 5035686-71.2021.000 em trâmite na Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências do Foro Central da Comarca de Porto Alegre) (a "**RJ**"), tendo sido confirmados os efeitos das medidas cautelares já deferidas e ratificada a sua abrangência em face de todo o Grupo Econômico da Rede Metodista;
- (f) Reconhecem as **PARTES** mutuamente que, ante ao cenário posto, a consumação da alienação do **IMÓVEL** com a viabilidade e segurança jurídica necessárias deve passar pelo crivo do Poder Judiciário, no contexto do Plano de Recuperação Judicial (o "**PRJ**");
- (g) Em virtude das circunstâncias fáticas, faz-se necessário o ajuste de determinadas condições contratuais, mantendo-se intactas, porém, as bases econômico-financeiras do **CONTRATO**; e,
- (h) Bem considerados estes antecedentes fáticos e ante ao interesse recíproco em viabilizar o cumprimento da avença, as **PARTES** vêm celebrar o presente "**ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**", de acordo com as cláusulas e condições adiante expostas:

3. DO ADITAMENTO

3.1. Os dispositivos do **CONTRATO** arrolados abaixo passarão a vigor com a seguinte redação, *verbis*:

*"2.2. O **IMÓVEL** encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de dívidas, ônus e/ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, à exceção: (i) das **hipotecas cedulares** emitidas pelos **ANUENTES** em favor do Banco Santander S.A. para fins de garantia do pagamento de Cédulas de Crédito Bancário, nos termos do **R.6 (hipoteca em 1º Grau)**, **R.7 (hipoteca em 2º grau)**, **R.8 (hipoteca em 3º Grau)**, **Av. 10**, **Av.11**, **Av.12**, **Av.13**, **Av. 14** e **Av.15/74.416**; (ii) da **notícia de existência de ação** advinda do processo nº 001/1.17.0069405-8, em trâmite na 16ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre, RS, movida pela Bolognesi Engenharia em face da **PROPRIETÁRIA** e do **IPA**, consoante **Av.9/74.416**; (iii) da **penhora** decorrente da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1025906-68.2019.8.26.0564, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, SP, aforada pelo Banco Santander S.A. em desfavor da **PROPRIETÁRIA** e dos **ANUENTES**, de acordo com a **Av.16/74.416**; e, (iv) das indisponibilidades ordenadas por força das ações trabalhistas nºs 0010765-12.2020.5.03.0037 e 0011304-34.2019.5.15.0051, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora, MG, e da 2ª Vara do Trabalho de Piracicaba, SP, respectivamente, ambas ajuizadas contra a **PROPRIETÁRIA**, conforme **Av.17** e **Av.18/74.416**, respectivamente."*

“2.2.1. Em virtude da distribuição de pedido de **RJ** pelos **ANUENTES**, juntamente com outras 14 (quatorze) entidades do Grupo Metodista, o qual foi autuado aos 09.04.2021 sob nº 5035686-71.2021.8.21.0001 e encaminhado à 2ª Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre, RS, a **PROPRIETÁRIA** e os **ANUENTES** se comprometem e se obrigam a obter a chancela judicial para a transmissão do **IMÓVEL**, dentro do contexto do **PRJ** e a promover o cancelamento junto ao álbum imobiliário de todo e qualquer ônus e/ou gravame sobre o bem, inclusive os de que trata o item **2.2. supra**, atendendo o rito judicial e cautelas adequadas, para que ao final ocorra a transmissão do **IMÓVEL**, livre e desembaraçado de ônus e gravames, em favor da **INCORPORADORA**.”

“2.3.2. A **PROPRIETÁRIA** arcará com eventuais contrapartidas financeiras que forem exigidas pela municipalidade decorrentes do parcelamento do solo idealizado. Se, a pedido da **PROPRIETÁRIA**, a **INCORPORADORA** realizar o adiantamento do pagamento das contrapartidas financeiras impostas, aplicar-se-á integralmente o disposto nos itens **5.1.**, alínea **“(d)”**, e **5.3.** infra, inclusive no que toca à correção monetária e taxa de juros ali pactuadas.”

“4.3. Por conta e ordem da **PROPRIETÁRIA**, os pagamentos serão realizados mediante depósito na conta bancária nº 13000543-8, do Banco Santander, Agência 3735, de titularidade da **ANUENTE INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA**, para recomposição do fluxo de caixa, quitação de credores e demais necessidades da **RJ**, dentro do contexto do **PRJ** e sempre desde que respaldado por decisão judicial que assim autorize seja procedido o pagamento.”

“5.1. alínea “(a)”. O pagamento de **R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)**, em moeda corrente nacional, a título de adiantamento da parcela inserta no item **4.1.**, alínea **“(b)” supra**, com vencimento no prazo de até 30 (trinta) dias contados da chancela e homologação judicial da alienação do **IMÓVEL** à **INCORPORADORA** no contexto do **PRJ**, e desde que cancelados todos os ônus e gravames constantes da matrícula do **IMÓVEL**, mediante a outorga da escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL**, nos termos do Capítulo **10** adiante.”

“5.1. alínea “(b)”. Caberá obrigatoriamente à **INCORPORADORA** protocolar o pedido de **Estudo de Viabilidade Urbanística** (o **“EVU”**) na Prefeitura de Porto Alegre, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contanto que neste interim seja obtida a chancela e homologação judicial da alienação do **IMÓVEL** à **INCORPORADORA** no contexto do **PRJ**. Referido prazo terá início a partir da comunicação formal pela **PROPRIETÁRIA** à **INCORPORADORA** acerca da sua intenção (ou não) de receber vagas de garagem como forma de pagamento, para aproveitamento nas suas atividades educacionais que seguirão sendo exercidas no local, conforme prerrogativa constante do item **4.1.**, alínea **b.2** do **CONTRATO**, o que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data.”

“5.2. A **PROPRIETÁRIA** somente poderá promover negociações com terceiros, que envolvam os futuros recebíveis advindos deste **CONTRATO** após a outorga da definitiva escritura pública de que trata o item **10** infra, e desde que dentro do contexto do **PRJ** que vier a ser aprovado e homologado, comprometendo-se a **INCORPORADORA**, nesta hipótese, a comparecer como interveniente dessas operações, desde que tal situação não lhe acarrete ônus e/ou encargos, além daqueles previstos neste **CONTRATO**, devendo sempre ser observados os termos, limites e condicionantes da presente avença.”

“5.3. Todo e qualquer valor que eventualmente venha a ser objeto de antecipação pela **INCORPORADORA** à **PROPRIETÁRIA** será descontado à **VP** (Valor Presente) da participação do **VGV** a que a **PROPRIETÁRIA** vier a fazer jus a receber, mediante a apuração do **INCC/FGV** (Índice Nacional da Construção Civil aferido pela Fundação Getúlio Vargas) e com a aplicação da taxa de juros pré-fixada de 9,5% (nove vírgula cinco por cento) ao ano desde a efetiva antecipação, exceto no que tange à parte da antecipação prevista no item **5.1.**, alínea **“(a)” supra**, no importe de **R\$15.000.000,00** (quinze milhões de reais) atualizados monetariamente pelo **INCC/FGV** desde a

assinatura do **CONTRATO**, que não ficará sujeita a aplicação de juros, em estrita observância ao **CONTRATO**.”

8.5.1. Não obstante o caráter meramente estimativo dos prazos de que tratam os itens **8.4.** e **8.5.** caput, a **INCORPORADORA** deverá, obrigatoriamente: **(i)** promover o lançamento de todos os **Empreendimentos Imobiliários** no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados da obtenção do **EVU**; e, **(ii)** promover a conclusão das obras de todos os **Empreendimentos Imobiliários** no prazo de até 180 (cento e oitenta) meses contados da obtenção do **EVU**. Referidos prazos pressupõem a prévia outorga da definitiva escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL**, sendo que ficarão suspensos na hipótese de que se verifique, por ocasião da obtenção do **EVU**, pela **INCORPORADORA**, eventuais dívidas, passivos e/ou gravames contraídos pela **PROPRIETÁRIA** e/ou pelos **ANUENTES** que obstaculizem o cumprimento deste **CONTRATO**. Nesta hipótese, o termo inicial para cumprimento das precitadas obrigações (lançamento e conclusão das obras) será a data do cancelamento do último dos gravames e/ou passivos a serem solucionados pela **PROPRIETÁRIA**. Ao seu turno, ressalvado o disposto acima, caso a **INCORPORADORA** não cumpra tempestivamente com as precitadas obrigações (lançamento e/ou conclusão), a **PROPRIETÁRIA** fará jus ao recebimento do saldo do VGV-MG, observado o valor do m² (metro quadrado) estabelecido no item **6.6.**, alínea **“(a)”** deste contrato, acrescido de correção monetária na forma prevista na presente avença, calculados a partir do **EVU** dos **Empreendimentos Imobiliários**, devendo a **INCORPORADORA** efetuar o pagamento em até 36 (trinta e seis) meses, em parcelas iguais, mensais e consecutivas, hipótese em que, quitado o preço, nada mais poderá ser exigido de parte a parte, seja a que título for.”

10.1. Obriga-se a **PROPRIETÁRIA** a outorgar a escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL** em favor da **INCORPORADORA**, ou para uma SPE da qual a **INCORPORADORA** seja sócia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da obtenção de autorização judicial para a transmissão do **IMÓVEL**, dentro do contexto do **PRJ** e do cancelamento junto ao álbum imobiliário de todo e qualquer ônus e/ou gravame sobre o bem, na forma do disposto no item **2.2.1.** supra, mediante o pagamento integral do valor descrito no item **5.1.**, alínea **“(a)”** supra, com exceção das frações ideais que corresponderem à área de solo definida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre como Área de Interesse Cultural (AIC), detalhada no anexo 3.85 do Plano Diretor (este local é composto pelas seguintes áreas edificadas: **portaria** orientada para a rua Joaquim Pedro Salgado com área aproximada de 89,21m²; **portaria** orientada para a rua Casemiro de Abreu com área de 4,81m²; **Prédio C** com quatro pavimentos e área aproximada de 6.876,24m², executada em alvenaria com estrutura em concreto armado, com pendência de aprovação municipal; **Prédio A** com quatro pavimentos e área de 4.065,24m², executada em alvenaria de pedra com três pavimentos e um subsolo; **Prédio B** com quatro pavimentos e área de 4.858,51m², em alvenaria de pedra e estrutura em concreto armado; **Prédio I** com área de 185,30m² em pavimento único e em alvenaria), e de que trata o item **2.3.**, alínea **“(e)”** supra, as quais permanecerão na titularidade e posse da **PROPRIETÁRIA**. Por ocasião da outorga da escritura pública de compra e venda, a fração ideal reservada será estimada e levada a efeito com base em estudo arquitetônico a ser contratado pela **INCORPORADORA**. Após a aprovação dos **Projetos de Construção**, a área reservada à **PROPRIETÁRIA** será então recalculada e ajustada com base no Quadro de Áreas (NBR) dos **Empreendimentos Imobiliários**, sendo então procedida a operacionalização da transmissão cabível, ao efeito de que a fração ideal reservada passe a coincidir com a fração ideal correspondente às construções aqui referidas e de que trata o item **2.3.**, alínea **“(e)”** supra dentro dos **Empreendimentos Imobiliários**.”

10.1.1. Na escritura pública de compra e venda, constará que o pagamento do **IMÓVEL** foi pago parte em moeda corrente nacional (R\$ 35.000.000,00) e parte em valor fiduciário, representado por uma nota promissória com vencimento à vista, emitida pela **INCORPORADORA** e recebida pela **PROPRIETÁRIA** em caráter pro soluto. Ainda no mesmo ato da escritura pública de compra e venda,

a nota promissória será devolvida à **INCORPORADORA**, inutilizada e novada, oportunidade em que as **PARTES** celebrarão escritura pública de novação e confissão de dívida na qual a **INCORPORADORA** se confessará devedora da obrigação de pagar o saldo do preço do **IMÓVEL** na forma estipulada neste instrumento (28% do VGV de cada um dos **Empreendimentos Imobiliários**, após os descontos pactuados), reiterando, no que couber, todas as suas disposições.”

“**10.2.** As despesas decorrentes do presente instrumento e da lavratura das escrituras acima indicadas, tais como ITBI, notariais e registrais, bem como qualquer custo ou despesas de registro, retificação de área ou regularização de área, mesmo que não discriminados aqui, serão de responsabilidade da **INCORPORADORA**.”

“**12.1.** Todas as comunicações relativas a este instrumento, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, serão entregues de uma **PARTE** a outra por meio de fax, telegrama, e-mail, pessoalmente e sob protocolo ou qualquer outro meio com comprovação de envio e recebimento, ficando investidos de poderes para receber tais comunicações ou quaisquer notificações.”

“**12.1.1.** Se destinadas à **PROPRIETÁRIA**, aos cuidados de **Alexandre Rocha Maia**, no endereço da Avenida Piassanguaba, nº 3031, Bairro Planalto Paulista, CEP 04060-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail: rocha.maia@metodista.org.br; e, de **Cleber Marcon**, no endereço da Rua São Vicente, nº 180, Bairro Rio Branco, CEP 90630-180, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, e-mail: bispo@2re.metodista.org.br.”

“**12.1.2.** Se destinadas à **INCORPORADORA**, aos cuidados de **Miguel Maia Mickelberg**, no endereço da Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e-mail miguel.mickelberg@cyrela.com.br; e, de **Marcelo Peruffo**, no endereço da Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, e-mail: marcelo.peruffo@cyrela.com.br.”

“**12.1.3.** Se destinadas aos **ANUENTES**, aos cuidados de **Ismael Forte Valentin**, no endereço de Piracicaba/SP, na Avenida Doutor João Conceição, nº 944, apartamento 42, Bairro Paulista, CEP 13401-080, e-mail ismael.valentin@metodista.br; e de **Maurício Fontoura Trindade**, no endereço de Porto Alegre/RS, na Rua Cabral, nº 1.600, apartamento 604, Bairro Bela Vista, CEP 90440-090, e-mail mauricio.trindade@ipa.metodista.br.”

3.2. Ficam revogadas e tornadas sem nenhum efeito às disposições constantes do Capítulo “7” do **CONTRATO** e a disposição constante do item 5.1, alínea “c” do **CONTRATO**.

3.3. Na hipótese de caso fortuito, força maior ou ainda por razões alheias a vontade da **INCORPORADORA** surja algum fato intransponível que inviabilize o pleno cumprimento do **CONTRATO**, ou mesmo não se revele possível a obtenção do **EVU** perante os órgãos municipais dentro dos parâmetros e limítrofes contratuais, inclusive no que tange às contrapartidas financeiras municipais, as **PARTES** ainda assim buscarão equacionar os direitos e obrigações decorrentes, ao efeito de manter hígida a contratação, restringindo-a, porém, no seu objeto, que corresponderá à fração do **IMÓVEL** que guarde relação de proporcionalidade com os valores já efetivamente pagos em moeda corrente nacional. Referida aferição, nesta excepcional hipótese, deverá ser feita oportunamente por empresa de reconhecida idoneidade e credibilidade no mercado imobiliário, preferencialmente escolhida por consenso, levando em consideração critérios financeiros e de mercado, sem que cause prejuízo à recuperação judicial ou ao pagamento dos credores.

3.4. Eventuais lacunas do **CONTRATO** serão supridas de boa-fé pelas **PARTES**, de modo a que prevaleça a intenção das mesmas retratada por ocasião da celebração da avença, sempre objetivando viabilizar o pleno cumprimento do **CONTRATO** e a preservação do seu equilíbrio econômico e financeiro.

3.5. Permanecem hígidas e ficam convalidadas todas as demais disposições contratuais previstas no **CONTRATO**, o qual passa a vigor de acordo com a inclusão e aditamento das disposições constantes do presente instrumento contratual.

E por estarem justos e acordados, as **PARTES** assinam o presente aditamento de forma eletrônica, declarando:

i) que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura, formadas por meio digital, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos do art. 107, 219 e 220 do Código Civil; e,

ii) em conformidade com a legislação brasileira, incluindo mas não se limitando a Medida Provisória nº 2.200-2, Código Civil Brasileiro, Resoluções do Comitê Gestor do ICP e Instruções Normativas do ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, expressamente reconhecem como válida a comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil para a formalização desta avença, acordando utilizar a plataforma **ADOBE SIGN** para certificação das assinaturas, sendo esta suficiente para a validade e integral vinculação das **PARTES** ao presente instrumento.

Porto Alegre, RS, 30 de julho de 2021.

PROPRIETÁRIA:

Alexandre Rocha Maia

Alexandre Rocha Maia (30 de July de 2021 17:09 ADT)

ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA

Alexandre Rocha Maia

INCORPORADORA:

Miguel Maia Mickelberg

Miguel Maia Mickelberg (30 de July de 2021 13:19 ADT)

Rodrigo Aurichio Putinato

Rodrigo Aurichio Putinato (30 de July de 2021 12:40 ADT)

CYRELA SUL 028 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Miguel Maia Mickelberg

Rodrigo Aurichio Putinato

ANUENTES:

Ismael Forte Valentin

Ismael Forte Valentin (30 de July de 2021 12:49 ADT)

Mauricio Fontoura Trindade br

Mauricio Fontoura Trindade br (30 de July de 2021 13:49 ADT)

INSTITUTO METODISTA DE ENSINO SUPERIOR

Ismael Forte Valentin

Maurício Fontoura Trindade

Ismael Forte Valentin

Ismael Forte Valentin (30 de July de 2021 12:49 ADT)

Mauricio Fontoura Trindade br

Mauricio Fontoura Trindade br (30 de July de 2021 13:49 ADT)

INSTITUTO PORTO ALEGRE DA IGREJA METODISTA

Ismael Forte Valentin

Maurício Fontoura Trindade

TESTEMUNHAS:

Daiane D. de Oliveira

DAIANE OLIVEIRA (30 de July de 2021 12:39 ADT)

Nome: Daiane Duarte de Oliveira

RG nº: 1091981058

CPF nº: 01233069063

Amanda de O Valau

Amanda de O Valau (30 de July de 2021 12:47 ADT)

Nome: Amanda de Oliveira Valau

RG nº: 7127773278

CPF nº: 045.712.680-92

(Página integrante do "Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças", tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 74.416 do Livro nº 2-RG, do Ofício de Registro de

Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, RS)

Aditivo IPA e Cyrela - versão assinatura

30.07.2021 (1)

Relatório de auditoria final

2021-07-30

Criado em:	2021-07-30
Por:	DAIANE OLIVEIRA (daiane@santossilveiro.com.br)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAeTv4I0i59LRh_Nolci0feLPeVactveW

Histórico

-  Documento criado por DAIANE OLIVEIRA (daiane@santossilveiro.com.br)
2021-07-30 - 15:35:28 GMT- Endereço IP: 201.16.173.137
-  Documento enviado por email para Alexandre Rocha Maia (rocha.maia@metodista.org.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:06 GMT
-  Documento enviado por email para Miguel Maia Mickelberg (miguel.mickelberg@cyrela.com.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:06 GMT
-  Documento enviado por email para Rodrigo Aurichio Putinato (rodrigo.putinato@cyrela.com.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:06 GMT
-  Documento enviado por email para Ismael Forte Valentin (ismael.valentin@metodista.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:07 GMT
-  Documento enviado por email para Mauricio Fontoura Trindade br (mauricio.trindade@ipa.metodista.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:07 GMT
-  Documento enviado por email para Amanda de O Valau (amanda@santossilveiro.com.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:07 GMT
-  Documento enviado por email para DAIANE OLIVEIRA (daiane@santossilveiro.com.br) para assinatura
2021-07-30 - 15:39:07 GMT
-  Email visualizado por Rodrigo Aurichio Putinato (rodrigo.putinato@cyrela.com.br)
2021-07-30 - 15:39:25 GMT- Endereço IP: 200.170.160.33
-  Documento assinado eletronicamente por DAIANE OLIVEIRA (daiane@santossilveiro.com.br)
Data da assinatura: 2021-07-30 - 15:39:39 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 201.16.173.137

 Documento assinado eletronicamente por Rodrigo Aurichio Putinato (rodrigo.putinato@cyrela.com.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 15:40:53 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 200.170.160.33

 Email visualizado por Ismael Forte Valentin (ismael.valentin@metodista.br)

2021-07-30 - 15:45:12 GMT- Endereço IP: 189.7.156.114

 Email visualizado por Amanda de O Valau (amanda@santossilveiro.com.br)

2021-07-30 - 15:47:04 GMT- Endereço IP: 201.16.173.137

 Documento assinado eletronicamente por Amanda de O Valau (amanda@santossilveiro.com.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 15:47:35 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 201.16.173.137

 Documento assinado eletronicamente por Ismael Forte Valentin (ismael.valentin@metodista.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 15:49:40 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 189.7.156.114

 Email visualizado por Mauricio Fontoura Trindade br (mauricio.trindade@ipa.metodista.br)

2021-07-30 - 16:09:30 GMT- Endereço IP: 189.6.233.92

 Email visualizado por Miguel Maia Mickelberg (miguel.mickelberg@cyrela.com.br)

2021-07-30 - 16:19:23 GMT- Endereço IP: 201.42.220.228

 Documento assinado eletronicamente por Miguel Maia Mickelberg (miguel.mickelberg@cyrela.com.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 16:19:44 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 201.42.220.228

 Documento assinado eletronicamente por Mauricio Fontoura Trindade br (mauricio.trindade@ipa.metodista.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 16:49:35 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 189.6.233.92

 Email visualizado por Alexandre Rocha Maia (rocha.maia@metodista.org.br)

2021-07-30 - 20:04:23 GMT- Endereço IP: 179.209.80.38

 Documento assinado eletronicamente por Alexandre Rocha Maia (rocha.maia@metodista.org.br)

Data da assinatura: 2021-07-30 - 20:09:04 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 179.209.80.38

 Contrato finalizado.

2021-07-30 - 20:09:04 GMT