

São Paulo, 14 de fevereiro de 2024.

A

GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (“Golden Laghetto” ou “Cedente”)

At.: Sra. Lorena Soares

Via e-mail: lorena.soares@wpagetao.com.br;

E aos fiadores

WAM INCORPORAÇÃO S/A (“WAM Incorporação”)

At.: Sra. Lorena Soares

Via e-mail: lorena.soares@wpagetao.com.br;

ALPHAPART HOLDING E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Alphapart”)

At.: Sr. Luis Paulo Dyundi Yamaguchi

Via e-mail: planejamento@laghettohoteis.com.br;

ATHIVABRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Athiva”)

At.: Sr. Maiquel Dilly

Via e-mail: maiquel@athivabrasil.com.br;

CONSTRUTORA PRG LTDA. (“PRG”)

At.: Sr. Plinio Rafael Ghisleni

Via e-mail: financeiro@construtoraprg.com.br;

ABL GOLDEN PARTICIPAÇÕES LTDA. (“ABL Golden”)

At.: Sr. Fernando Fonseca

Via e-mail: fernando@ablprime.com.br;

WPA GESTÃO LTDA. (“WPA”)

At.: Sra. Lorena Soares

Via e-mail: lorena.soares@wpagetao.com.br;

G. G. IMÓVEIS LTDA. (“G.G. Imóveis”)

At.: Sr. Giovanni Ghisleni

Via e-mail: giovani@wertimoveis.com.br;

PLÍNIO RAFAEL GHISLENI / MICHELLE ROCHA WODARSKI (“Sr. Plínio” e “Sra. Michelle”)

Via e-mail: plinio@laghettohoteis.com.br; e

RONALD ONOFRIO SPIEKER (“Sr. Ronald” e, quando em conjunto do Sr. Plínio, G.G. Imóveis, WPA, ABL Golden, PRG, Athiva, Alphapart e WAM Incorporação, “Fiadores”)

Via e-mail: ronaldspieker@laghettohoteis.com.br.

**Ref.: Notificação Extrajudicial – Novas evidências de desvio de recursos -
Certificados de Recebíveis Imobiliários das 638ª e 639ª Séries da 1ª Emissão da
Forte Securitizadora S.A (“CRI” e “Emissão” ou “Operação”, respectivamente)**

Prezados Senhores,

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Rua Fidêncio Ramos, 213, cj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70 (“Securitizadora” ou “Fortesec”), na condição de administradora do Patrimônio Separado da Operação vem, por meio da presente, apresentar o que segue.

Os termos aqui utilizados e que não estejam aqui definidos terão as definições a eles atribuídas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 638ª e 639ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., datado de 08 de setembro de 2021, celebrado por entre a Fortesec, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário, conforme aditado (“Termo de Securitização”) ou nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

1. Em 09 de fevereiro de 2024, a Securitizadora notificou a Cedente, com cópia aos Fiadores, acerca de descumprimentos em série, pela Golden Laghetto, aos compromissos assumidos no “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”).
2. Ato contínuo, dando prosseguimento ao exercício das suas incumbências de administradora do Patrimônio Separado da Operação, a Fortesec teve acesso, por meio de documentos tornados públicos, a um extrato bancário que indica expressa e inequivocamente transferências de recursos, pela Cedente, entre novembro de 2023 e janeiro de 2024, para outros empreendimentos que não o Golden Gramado Resort Laghetto, com o que se comprometera por meio do Contrato de Cessão, e cuja regular destinação de recursos seria indispensável para fins de satisfação da dívida captada através emissão dos CRI.
3. Conforme evidências anexas a esta Notificação, às quais a Fortesec teve acesso por meio de simples consulta pública aos autos do processo judicial nº 5879557-30.2023.8.09.0051, foram transferidos recursos em valores substanciais, pela Cedente Golden Laghetto, a empreendimentos destinatários que constam denominados por “Canela Empreendimento”, “Asa Delta Empreendimento”, “Riserva dos Vinhedos”, bem como para a “LGM Participacoes Ltd”.
4. O quanto acima narrado é evidência clara e inequívoca de que recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais não estão sendo depositados integral e unicamente na Conta Centralizadora, conforme prevê a Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão. Ademais, quanto aos Créditos Imobiliários cedidos para composição do lastro do Contrato de Cessão, mister salientar que o desvio de recursos perpetrado pela Cedente caracteriza flagrante apropriação de recursos aos quais não possui qualquer direito real, diante da sua propriedade pela Fortesec após o aperfeiçoamento de sua cessão definitiva, irrevogável e irretratável. Observe-se a possibilidade de que, a depender do resultado de eventual apuração dos fatos, seja verificada a ocorrência da conduta descrita no Art. 168 do Código Penal pelos administradores da Cedente.

5. Diante das espantosas evidências, a Fortesec, sem prejuízo do quanto requerido na notificação extrajudicial de 09 de fevereiro de 2024, vem, cumulativamente, **exigir** à Cedente e aos Fiadores que: **(i)** forneçam esclarecimentos detalhados sobre as transferências mencionadas acima e evidenciadas no Anexo I à presente Notificação, dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do recebimento desta; e **(ii)** transfiram à Conta Centralizadora todos e quaisquer valores depositados em contas diversas da Conta Centralizadora referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, conforme evidências apresentadas no Anexo I, no prazo de 01 (um) Dia Útil após o recebimento da presente, em cumprimento à Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão.

6. Salientamos que o não fornecimento dos esclarecimentos solicitados dentro do prazo estipulado caracterizará a materialização de mais uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, conforme elenca a cláusula 6.4 do Contrato de Cessão.

Sendo o que nos cabia para o momento, estamos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Anselmo Lopes Clissa Junior

F37BB9FF2F92444...

DocuSigned by:

Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro

3B555260EAE54B6...

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Anselmo Lopes Clissa Junior
Procurador

Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro
Diretor de Securitização

ANEXO I

TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 27/12	8143527	-6.261.678,00
TRANSFERENCIA PIX DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-5.849,26
TRANSFERENCIA PIX DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-33.909,07
TRANSFERENCIA PIX DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-36.635,00
TRANSFERENCIA PIX DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-43.776,08
TRANSFERENCIA PIX DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-72.364,20
TRANSFERENCIA PIX DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-76.478,01
TRANSFERENCIA PIX DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-76.837,64
TRANSFERENCIA PIX DES: RISERVA DOS VINHEDOS 27/12	8163439	-102.242,88
TRANSFERENCIA PIX DES: RISERVA DOS VINHEDOS 27/12	8163439	-207.058,50
TRANSFERENCIA PIX DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-207.115,81
TRANSFERENCIA PIX DES: RISERVA DOS VINHEDOS 27/12	8163439	-211.992,02
TRANSFERENCIA PIX DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-333.810,93
TRANSFERENCIA PIX DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-430.807,01
TRANSFERENCIA PIX DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-551.247,62
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8123527	-47.764,04
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8123527	-57.107,44
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8123527	-58.390,39
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8143505	-13.707,97
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8143506	-35.259,03
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8143506	-68.006,43
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-69.200,77
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-89.517,50
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-159.976,12
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-232.338,51
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-233.999,54
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-249.333,56
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-314.362,92
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-439.917,98
TRANSFERENCIA PIX DES: LGM PARTICIPACOES LTD 28/12	8150556	-453.855,44
TRANSFERENCIA PIX DES: CANELA EMPREENDIMENTO 28/12	8154956	-283.574,31
TRANSFERENCIA PIX DES: CANELA EMPREENDIMENTO 28/12	8154956	-305.097,63

Extrato Mensal / Por Período

GOLDEN MOUNTAIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | CNPJ: 023.585.934/0001-38

Nome do usuário: ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON X

Data da operação: 05/01/2024 - 14h54

Folha 17/20

	RESGATE INVEST FACIL	1296323	21.335,90	5.283.498,32
	RESGATE INVEST FACIL	9171618	16.965,73	5.300.464,05
	TRANSFERENCIA PIX	1127053	529.212,83	5.829.676,88
	REM: LAGHETTO MULTIPROPRIE 27/12			
	TRANSFERENCIA PIX	1127056	705.617,11	6.535.293,99
	REM: LAGHETTO MULTIPROPRIE 27/12			
	TRANSFERENCIA PIX	1132279	1.058.425,66	7.593.719,65
	REM: LAGHETTO MULTIPROPRIE 27/12			
	TRANSFERENCIA PIX	1132280	1.058.425,66	8.652.145,31
	REM: LAGHETTO MULTIPROPRIE 27/12			
	TARIFA REGISTRO COBRANCA			
	NA BADA POR PAGAMENTO 00000010	2001892	-30,40	8.652.114,91
	TARIFA REGISTRO COBRANCA			
	NA BADA SEM PAGAMENTO 00000019	2001892	-57,76	8.652.057,15
	TARIFA REGISTRO COBRANCA			
	NA BADA POR	2001892	-212,80	8.651.844,35
	COMPENSACAO 000000070			
	TARIFA AUTORIZ COBRANCA			
	TIT.BX.DECURSO PRAZO 00000019	2001892	-24,70	8.651.819,65
	TARIFA BANCARIA			
	TRANSF PGTO PIX	221223	-1,65	8.651.818,00
	TARIFA BANCARIA			
	TRANSF PGTO PIX	221223	-4,99	8.651.813,01
	TARIFA BANCARIA			
	TRANSF PGTO PIX	221223	-4,99	8.651.808,02
	TARIFA BANCARIA			
	TRANSF PGTO PIX	221223	-4,99	8.651.803,03
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: LGM PARTICIPACOES LTD 27/12	8143527	-6.261.678,00	2.390.125,03
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-5.849,26	2.384.275,77
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-33.909,07	2.350.366,70
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-36.635,00	2.313.731,70
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-43.776,08	2.269.955,62
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-72.364,20	2.197.591,42
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-76.478,01	2.121.113,41
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: CANELA EMPREENDIMENTO 27/12	8163439	-76.837,64	2.044.275,77
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: RESERVA DOS VINHEDOS 27/12	8163439	-102.242,88	1.942.032,89
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: RESERVA DOS VINHEDOS 27/12	8163439	-207.058,50	1.734.974,39
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-207.115,81	1.527.858,58
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: RESERVA DOS VINHEDOS 27/12	8163439	-211.992,02	1.315.866,56
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-333.810,93	982.055,63
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-430.807,01	551.248,62
	TRANSFERENCIA PIX			
	DES: ASA DELTA EMPREENDIME 27/12	8163439	-551.247,62	1,00
28/12/2023	LIQUIDACAO DE COBRANCA			
	VALOR DISPONIVEL	2001892	13.828,59	13.829,59
	LIQUIDACAO DE COBRANCA			
	VALOR INDISPONIVEL	2001892	33.339,36	47.168,95
	VENDA CARTAO DE CREDITO	8801673	1.471,84	48.640,79
	TED-TRANSF ELET DISPON			
	REMET.GOLDEN LAGHETTO EMPR	1398167	22.147,35	70.788,14
	TED-TRANSF ELET DISPON			
	REMET.ATHIVABRASIL EMP IM	1861361	132.179,93	202.968,07
	TED-TRANSF ELET DISPON			
	REMET.ATHIVABRASIL EMP IM	1893759	1.200.000,00	1.402.968,07
	TED-TRANSF ELET DISPON			
	REMET.ABL GOLDEN PARTICIPA	1923246	999.134,95	2.402.103,02
	TRANSFERENCIA PIX			
	REM: LAGHETTO HOTEIS LTDA 28/12	107548	100.548,18	2.502.651,20
	TRANSFERENCIA PIX			
	REM: GALAX PAY PAGAMENTOS 28/12	1413209	3.540,41	2.506.191,61
	TRANSFERENCIA PIX			
	REM: LAGHETTO MULTIPROPRIE 28/12	1458227	239.792,39	2.745.984,00
	TRANSFERENCIA PIX			
	REM: LAGHETTO MULTIPROPRIE 28/12	1458227	479.584,77	3.225.568,77
	TRANSFERENCIA PIX			
	REM: LAGHETTO MULTIPROPRIE 28/12	1458230	319.723,18	3.545.291,95
	TRANSFERENCIA PIX			
	REM: LAGHETTO MULTIPROPRIE 28/12	1458230	479.584,77	4.024.876,72
	TARIFA REGISTRO COBRANCA			