



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**

CNPJ: 04.073.373/0001-43

**ATA DA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA
DO COMITÊ DE INVESTIMENTO**

Aos 11 (onze) dias do mês de junho de 2021, às 17:15 horas, na sala de reuniões da Portoprev, os integrantes do Comitê de Investimentos, infra relacionados, reuniram-se para ciência e discussão quanto a Assembleia Geral do Cotistas PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO que se realizará no próximo dia 15.06.2021 para deliberar acerca da Proposta apresentada para Cessão de Crédito das CCBs emitidas pela Sucos do Brasil e da Proposta apresentada para a aquisição da CCB emitida por GTEX Brasil Indústria e Comércio S/A. Iniciando a Reunião, o Sr. Presidente esclareceu que trata-se de questão que vem sendo discutida desde setembro de 2020. Em última discussão quanto a questão, realizada na 50ª Reunião Extraordinária do Comitê de Investimentos, tendo em vista o TAC celebrado com o Ministério Público em 2017, opinou-se pela não aprovação de todos os itens para deliberação em Assembleia, tendo em vista o valor do ativo em comparação com o valor ofertado, tanto a Cessão de Crédito das CCBs emitidas pela Sucos do Brasil, quanto a Proposta apresentada para a aquisição da CCB emitida por GTEX Brasil Indústria e Comércio S/A. Na 100ª Reunião Ordinária do Comitê de Investimentos foi informado que a Assembleia, até então agendada para o dia 18.03.2021 foi suspensa e redesignada para o dia 06.04.2021. O Instituto naquela oportunidade já havia encaminhado o voto, objetivando assim uma contraproposta quanto aos valores ofertados em ambas as propostas. Conforme o informado no Parecer da BRPP, na retomada da Assembleia em 06 de abril de 2021, as deliberações não foram aprovadas pelas pela maioria dos cotistas, sendo informado aos proponentes quanto a decisão e no aguardo do envio de eventual contraproposta. Observadas essas premissas uma nova Assembleia foi designada para o dia 15.06.2021 para deliberação acerca da nova Proposta apresentada para Cessão de Crédito das CCBs emitidas pela Sucos do Brasil e da Proposta apresentada para a aquisição da CCB emitida por GTEX Brasil Indústria e Comércio S/A. Em razão da nova assembleia designada foi encaminhada pela Administradora: (a) Modelo de Manifestação de Voto; (b) Proposta de Cessão de Crédito da Sucos Brasil; (c) Proposta de Cessão de Crédito da GTEX; (d) Parecer BRRP sobre as propostas apresentadas; (e) Parecer do escritório de advocacia Cescon, Barriou, Flesch & Barreto Advogados (f) Parecer do escritório de advocacia Deccache Advogados; (g) Laudo de Avaliação. Analisando a nova proposta e documentação encaminhada os integrantes do Comitê de Investimentos manifestaram-se nos seguintes termos:

PROPOSTA DE CESSÃO DE CRÉDITO DA SUCOS BRASIL – Conforme Laudo de Avaliação apresentado para a assembleia de 15.06.2021, temos que, foi realizada



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**

CNPJ: 04.073.373/0001-43

uma vistoria externa do imóvel estimando-se o valor de mercado para a venda (R\$ 15.500.000,00) e valor de liquidação forçada (R\$ 7.760.000,00). Foi enviada uma nova proposta em 13 de abril de 2021 majorando o valor da proposta para R\$ 9.020.000,00 (nove milhões e vinte mil reais), cujo pagamento será realizado em única parcela no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar da apresentação de todas as certidões de regularidade fiscais e cadastrais perante os fiscos municipais, estaduais e federais, nos Municípios de São Paulo/SP, e Pacajus/CE, tendo em vista a sede do Cedente e domicílio do imóvel. Considerando os documentos e informações apresentados quanto ao valor estimado do imóvel destaca-se: Em 21/05/2009, foi celebrado instrumento de alienação fiduciária. No instrumento de garantia, foi atribuído ao imóvel o valor de mercado de R\$ 27.880.160,76 para fins de leilão extrajudicial, conforme laudo de avaliação emitido em 30/11/2008. Em nov/2011, foi emitido novo laudo de avaliação sendo atribuído ao imóvel em garantia o valor de mercado de R\$ 17.800.000,00 e valor de liquidez de R\$ 8.900.000,00. O laudo indica que se trata de área rural ocupada por cajueiros gigantes, em sua maioria, existindo ainda indústria de beneficiamento de caju denominada "Sucos Jandaia" junto ao plantio, a qual não foi considerada para fins de avaliação. Em dez/2017, foi emitido novo laudo de avaliação tendo sido atribuídos ao bem o valor de mercado de R\$ 12.930.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 6.140.000,00. Em setembro/2019, através de laudo atualizado, foi atribuído ao bem o valor de mercado de R\$ 11.900.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 9.020.000,00. Por fim em novembro/2020 foi emitido laudo atualizado sendo atribuído ao bem o valor de mercado de R\$ 15.500.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 7.760.000,00. Destaca-se que, conforme expressamente consignado neste último laudo de avaliação "*Devido à não realização de vitória interna do imóvel avaliado, esta avaliação se deu na base de informações restritas. Dessa forma a.....não pode ser responsabilizada por eventuais diferenças que não puderam ser consideradas sem a realização de vistoria.*" Ainda, registrou-se que: "*Não foram avaliadas eventuais benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas.*", justificando ainda que, os efeitos da pandemia do COVID-19 afetou os trabalhos de avaliação de diversas formas com impactos variados. Já no início da discussão da cessão de crédito da Sucos do Brasil, em meados de setembro de 2020, foi solicitado à consultoria financeira contratada manifestação sobre a aprovação de proposta de cessão de crédito das CCBs emitidas por Sucos do Brasil S.A, disponibilizado aos presentes para conhecimento. Tecidas as devidas ponderações houve a pontuação dos aspectos favoráveis e desfavoráveis da negociação. Analisando toda a documentação amealhada, não obstante o valor da proposta realizada encontrar-se acima do atual valor apurado para a venda forçada, bem como, celeuma jurídica incidente sobre o imóvel em discussão, os integrantes



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**

CNPJ: 04.073.373/0001-43

do Comitê de Investimentos opinam pelo VOTO CONTRÁRIO À PROPOSTA DE CESSÃO DE CRÉDITO DA SUCOS BRASIL, tendo em vista a fragilidade dos laudos de avaliação apresentados, considerando a possibilidade de subavaliação da propriedade, tendo em vista que, conforme relatado nos laudos de avaliação, os especialistas tiveram de considerar apenas a “avaliação do terreno”, com vistoria externa. No material encaminhado para a análise da deliberação, não há informações se houve o questionamento, por quem de direito, do motivo da recusa de acesso dos especialistas ao imóvel ou mesmo ainda se houve tentativa da adoção das devidas medidas administrativas/judiciais para a realização do ato. Ainda, não houve esclarecimentos quanto a disparidade e ou motivo de eventual depreciação, entre o valor registrado no instrumento de garantia (valor de mercado de R\$ 27.880.160,76 para fins de leilão extrajudicial), e o valor apurado nos laudos contratados. Ainda, há de se registrar a subjetividade do prazo de pagamento, visto que, não foi apresentado aos cotistas a atual situação de regularidade fiscais e cadastrais perante os fiscos municipais, estaduais e federais, nos Municípios de São Paulo/SP, e Pacajus/CE, tendo em vista a sede do Cedente e domicílio do imóvel. Conforme informações apresentadas no relatório da BRPP há *“pendência de entrega pelo Piatã de Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte referente aos exercícios de 2014 a 2018, o que estaria impedindo a emissão da certidão negativa de tributos federais em nome do Fundo. (...) Até a presente data a Intrader não resolveu o problema da CND do Fundo, a BRPP continua cobrando incessantemente.”*

PROPOSTA DE CESSÃO DE CRÉDITO DA GTEX – Conforme laudo de avaliação apresentado estimou-se uma faixa de Valor de Mercado (R\$ 20.500.000,00) e Valor de Venda Forçada (Liquidação – 14.420.000,00), sendo consignado no laudo que: *“O presente trabalho não possui a precisão de um laudo completo de avaliação por conta da falta de documentos e da impossibilidade de visitar o interior do imóvel”,* bem como, há a recomendação de *“maiores estudos sobre a situação dos imóveis (ocupação, documentação e outros gravames) e futuramente uma revisão desta avaliação, quando esta documentação estiver disponível, para se obter maior segurança e precisão quanto ao valor de mercado da propriedade.”* Destaca-se que, conforme informações apresentadas: *“...não foi possível a vistoria interna do imóvel não há como saber o nível de interligação dos imóveis. Apenas como referência e baseando-se nas áreas construídas em matrícula”.* Salienta-se que, conforme informações apresentadas no relatório da BRRP: *“A GTEX constituiu em favor do Banco Paulista alienação fiduciária sobre 02 torres para acabamento de sabão em pó em garantia às obrigações previstas na CCB. À época da constituição da garantia, os equipamentos alienados fiduciariamente possuíam valor de R\$ 5.250.000,00 e estariam situados na Rua Rosa Mafei, nº 396 e 501, Guarulhos/SP, nos termos do instrumento de garantia. O*



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**

CNPJ: 04.073.373/0001-43

contrato de garantia não designou fiel depositário dos equipamentos. Constatamos que tal instrumento foi registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Guarulhos/SP. Assim sendo, entendemos pela regular constituição da garantia." O endereço indicado das torres é o mesmo dos imóveis em avaliação, as quais não foram levadas em consideração no laudo de avaliação. Em relação às avaliações anteriores temos: Dezembro/2017 valor total de mercado R\$ 31.810.000,00 (R\$ 13.240.000,00 + 18.570.000,00) e valor total de venda forçada R\$ 19.360.000,00 (R\$ 8.060.000,00 + de R\$ 11.300.000,00) Em setembro/2019, foi emitido novo laudo de avaliação que atribuiu ao bem o valor total de mercado de R\$ 17.500.000,00 (R\$ 7.800.000,00 + R\$ 9.700.000,00) e o valor total de venda forçada de R\$ 12.750.000,00 (R\$ 7.050.000,00 + R\$ 5.700.000,00). Em 13 de abril de 2021, a BRPP recebeu nova proposta que consiste no pagamento de R\$ 14.420.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e vinte mil). Conforme informações e documentos apresentados a proposta ficou condicionada às seguintes condições: (i) a comprovação da higidez das garantias fiduciárias prestadas na operação, devendo previamente ser concluída a averbação na matrícula nº 70.579 da cessão do crédito e de suas garantias imobiliárias e (ii) a substituição do polo ativo do processo de execução atualmente em curso para cobrança deste crédito. Analisando toda a documentação amealhada, não obstante o valor da proposta realizada encontrar-se condizente com o valor apurado para a venda forçada, bem como, levando em consideração os tramites do processo judicial, os integrantes do Comitê de Investimentos opinam pelo VOTO CONTRÁRIO À PROPOSTA DA AQUISIÇÃO DA CCB EMITIDA POR GTEX BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, tendo em vista a fragilidade do laudo de avaliação apresentado, existindo a possibilidade de subavaliação da propriedade, uma vez que nas condições de valoração foram considerados tão somente os aspectos físicos externos observados durante visita ao entorno do imóvel. No material encaminhado para a análise da deliberação, não há informações se houve o questionamento, por quem de direito, do motivo da recusa de acesso dos especialistas ao imóvel ou mesmo ainda se houve tentativa da adoção das devidas medidas administrativas/judiciais para a realização do ato. Ainda, não houve esclarecimentos quanto a disparidade e ou motivo de eventual depreciação, entre o valor inicial apurado pelo imóvel (R\$ 31.810.000,00) e o valor atualmente apurado atual (R\$ 20.500.000,00). Por fim, há de se registrar a subjetividade do prazo de pagamento. Conforme informações apresentadas no relatório da BRPP, destacamos: "Segundo o: "O Fundo Piatã pode utilizar os imóveis penhorados - matriculados sob os n°s 64.915 e 70.579 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, alienados fiduciariamente em garantia à CCB exequenda - para amortizar parte da dívida. Destaca-se, no entanto, que a liquidação desses ativos

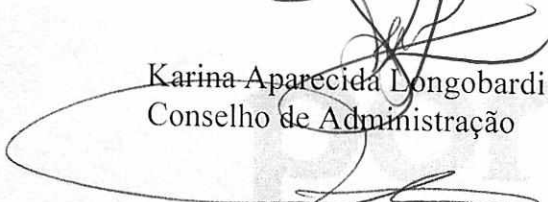



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**

CNPJ: 04.073.373/0001-43

pode delongar de 2 a 3 anos, pois dependerá do julgamento do Agravo de Instrumento nº. 2171016-27.2019.8.26.0000, bem como da avaliação judicial e posterior venda, o que ainda implicará em custos periciais para o Fundo Piatã.” Ocorre que, obtido acesso dos autos judiciais, o referido agravo de instrumento já foi julgado, encontrando-se em fase de recurso especial (análise do agravo em recurso especial). Nos termos do decido pelo TJ/SP houve o posicionamento pela possibilidade da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 64.915 e julgado o agravo desprovido em relação à penhora do imóvel objeto da matrícula nº 70.579, consignando que: “penhora nos moldes requeridos pelo agravante que violaria o princípio da continuidade registral necessidade de cancelamento da constituição da propriedade fiduciária em nome do credor originário circunstância que não poderia ser ignorada.” Considerando que nas condições da proposta há a premissa da “comprovação da hígidez das garantias fiduciárias prestadas na operação, devendo previamente ser concluída a averbação na matrícula nº 70.579 da cessão do crédito e de suas garantias imobiliárias”, o prazo de pagamento fica condicionado ao deslinde da ação judicial (prazo este em um primeiro momento incerto). Encerrando a reunião, informou o Sr. Presidente que todo o material disponibilizado aos presentes que corrobora o discutido na presente reunião faz parte integrante desta ata. Nada mais para tratar, por indicação do Sr. Presidente, eu, CARLA CRISTINA ZABOTO CAMAROTTI, secretariei, anotei e digitei a ata, que após lida e aprovada, vai assinada por mim _____ e por todos os presentes.


Carlos Augusto Kruger
Presidente do Comitê de Investimentos


Karina Aparecida Longobardi
Conselho de Administração


Paulo Ricardo Mutinelli
Conselho de Administração