



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**
CNPJ: 04.073.373/0001-43

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

Aos 08 (oito) dias do mês de março de 2022, às 17:15 horas, na sala de reuniões da Portoprev, os integrantes do Comitê de Investimentos, infra relacionados se reuniram para discussão quanto a Assembleia Geral Extraordinária de cotista a ser realizada de forma virtual, no dia 11 de março de 2022 para deliberação sobre a proposta enviada pelos devedores para quitação das dívidas referentes aos ativos GTEX e JNT. Ainda, na oportunidade, foi apresentada consulta do administrador do Fundo Piatã para fins de contratação de serviços advocatícios para defesa dos interesses do Fundo Piatã nos autos da ação de obrigação de fazer nº 1135746-76.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, ajuizada pelo Fundo Municipal de Previdência de Diamantina - FUMPREV, cotista do Fundo Piatã, com o objetivo de obrigar a Intrader a realizar o resgate de suas cotas - valor nominal de R\$3.000.000,00 no momento de sua integralização. Iniciando a reunião, o Sr. Presidente informou quanto ao afastamento da integrante Carla Cristina Zaboto Camarotti, tendo em vista isolamento decorrente do COVID-19, sendo apresentado para conhecimento o respectivo atestado médico. Foi colocada para deliberação quanto a participação da referido integrante via videoconferência, não havendo objeções pelos presentes. Enfatizou o Sr. Presidente que trata-se de uma situação excepcional, sendo que o procedimento por videoconferência somente será permitido em razão eminentemente do isolamento por suspeita ou confirmação do COVID-19. Em demais moléstias ou situações não será permitida a participação por vídeo ou áudio conferencia. Prosseguindo na pauta da Reunião, o Sr. Presidente informou que os documentos referentes a proposta enviada pelos devedores para quitação das dívidas referentes aos ativos GTEX e JNT já foram disponibilizados na reunião ordinária anterior do Comitê de Investimentos (Centésima Decima Primeira Reunião – 17.02.2022). Tendo em vista informações no Laudo de Avaliação de autoria da COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL – Dezembro 2021, Parecer Jurídico do Escritório CESCON, BARRIEU, FLESCHE & BARRETO ADVOGADOS e Parecer da Gestora sobre proposta apresentada pelos avalistas para quitação dos créditos “GTEX” e “JNT, e ainda considerando termos do plano de liquidação do Piatã, relatórios mensais apresentados pela gestora e manifestação da BRPP em relatórios anteriores (em razão de propostas de acordo) foram destacadas as seguintes situações:

- 1) **PROPOSTA ENVIADA PELO DEVEDOR** – fls. 09 relatório gestora:



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

- (a) pagamento de R\$ 18 milhões para quitação do débito da GTEX;
- (b) pagamento de R\$ 750 mil para quitação do débito da JNT;
- (c) prazo de até 30 dias para realização do pagamento integral dos valores, contados da assinatura do acordo entre as partes;
- (d) quitação integral dos débitos da GTEX e da JNT, mediante a realização dos pagamentos acordados;
- (e) cessão do crédito e de suas garantias aos Proponentes, para que possam se sub-rogar na posição de credor.




Em 17 de dezembro de 2021, a Gestora recebeu uma nova proposta, pela qual os Proponentes concordaram em aumentar o pagamento referente ao débito da JNT (Anexo III). Assim, os termos e condições apresentados acima se mantiverem, mas feito o seguinte ajuste:

- (b) pagamento de R\$ 1,2 milhão para quitação do débito da JNT.

Total do acordo - R\$ 19,2 milhões, sendo R\$ 18 milhões pagos para quitação dos débitos da GTEX e R\$ 1,2 milhões para quitação dos débitos da JNT.

2) PLANO DE LIQUIDAÇÃO – PIATÃ – ATÉ 2024:

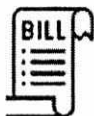
Plano de Ação

- 1**  Manutenção de recursos para suportar o fluxo de caixa do Fundo até o fim do plano de liquidação em dezembro/2024. Sendo certo que, o prazo poderá ser prorrogado, por decisão do Gestor, caso não seja possível finalizar as ações judiciais em curso dentro do prazo supramencionado.
- 2**  Buscar acordos judiciais nas ações que estejam eventualmente em curso, visando a redução do prazo de recebimento e encerramento total do fundo dentro do prazo proposto para sua liquidação.
- 3**  Fazer amortizações aos cotistas após eventos de pagamento das operações privadas e/ou recuperações de crédito, desde que haja caixa suficiente para suportar as despesas do Fundo.



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43



• O fundo terá inicialmente cerca de R\$ 10.600.000,00 (dez milhões e seiscentos mil reais) de liquidez imediata, que fará jus às despesas recorrentes e aos gastos com as recuperações de ativos ilíquidos presentes na carteira, até o final do plano de liquidação, e ainda para contingências (honorários advocatícios, honorários periciais, atualização de laudos de avaliação, custas judiciais, etc).

3) CCB — GTEX BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A

- Fls. 03 relatório da gestora: Cédula de Crédito Bancário nº 53230/7 (“CCB 53230/7”) no valor de R\$ 13 milhões. A CCB 53230/7 foi aditada em 28 de novembro de 2008, 17 de junho de 2009 e 02 de setembro de 2013
- garantias:
 - Cessão fiduciária de duplicatas - As duplicatas decorrem da venda de produtos e/ou serviços emitidas pela GTEX sacadas contra seus clientes – os instrumentos de garantia recebidos pela BRPP não foram registrados em Cartório de Títulos e Documentos, razão pela qual a gestora entendeu que a garantia não foi regularmente constituída.
 - Cessão fiduciária de aplicações financeiras - Conforme informações apresentadas pela BRPP a CCB estabeleceu a constituição de Fundo de Liquidez para amortização do principal, em valor equivalente a 03 parcelas de principal, a ser constituído nos 3 meses que antecedem o início das amortizações de principal. Através do 3º Aditamento à CCB, foi pactuada a desconstituição do Fundo de Liquidez. BRPP: a postergação do primeiro vencimento deveria ensejar o reforço desta garantia como contrapartida, e não a sua desconstituição.
 - Penhor mercantil rotativo de estoque de produtos - Os bens empenhados foram listados no Anexo 1 ao instrumento de penhor e foram precificados pelo valor de R\$ 1.016.315,00 à época da constituição da garantia. A CCB prevê a possibilidade de liberação da garantia pelo credor a partir do momento em que a cessão fiduciária de duplicatas atingir o valor mínimo mensal de R\$ 2.500.000,00. O instrumento de garantia foi devidamente registrado no 19º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Guarulhos/SP. BRPP- Considerando que os bens são representados por desinfetantes, lava louças, esponjas, amaciantes e outros produtos similares e a ausência de informações sobre a sua existência e paradeiro, exteriorizou o entendimento que a garantia não possui valor



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

- Alienação fiduciária de máquinas e equipamentos –alienação fiduciária sobre 02 torres para acabamento de sabão em pó em garantia às obrigações previstas na CCB. A época da constituição da garantia, os equipamentos alienados fiduciariamente possuíam valor de R\$ 5.250.000,00. O contrato de garantia não designou fiel depositário dos equipamentos. - instrumento foi registrado em Cartório - regular constituição da garantia
- Avalista e devedores solidários do Sr. José Domingues e Sra. Neiva Maria.
- Alienação fiduciária de imóveis dos avalistas
imóvel de matrícula n° 70.579 - O instrumento de garantia estabelece o valor de avaliação do imóvel de R\$ 6.440.000,00 para fins de leilão extrajudicial - garantia foi registrada no R-11 da matrícula, em favor do Banco Paulista. Não identificou a averbação da cessão do crédito e da garantia ao Piatã.
- imóvel de matrícula n° 64.915 - Em 02/09/2013, foi celebrado o 3° Aditamento à CCB prevendo a inclusão de alienação fiduciária do imóvel em referência no rol de garantias da operação – No instrumento de garantia, ficou estabelecido que o valor do imóvel de R\$ 4.990.000,00 para fins de leilão extrajudicial - a alienação fiduciária foi registrada em favor da gradual CCTVM S/A, na qualidade de anterior administradora do Fundo, No AV-17, consta averbada a informação de que a garantia fora constituída em favor do Piatã
- proposta de cessão de credito das CCBS em momentos anteriores:
 - 23/10/2019 - proposta formal do Fundo Multiplik FIDC Não Padronizado LP – o fundo propôs a aquisição da CCB n° pelo montante de R\$ 12.750.000,00 (doze milhões, setecentos e cinquenta mil reais), a ser pago à vista. A proposta condicionou a aquisição às seguintes condições: (i) a comprovação da higidez das garantias fiduciárias prestadas na operação, devendo previamente ser concluída a averbação na matrícula n° 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. No dia 03/12/2019, a Intrader informou que não estão na posse da via negociável original da CCB - Diante disso, fico inviabilizado o prosseguimento da proposta apresentada, uma vez que o Fundo não conseguiu assumir o compromisso de entrega do título ao cessionário.



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

- 24 de julho de 2020, o Fundo Multiplic informou que, devido à pandemia, não possui mais capacidade financeira para efetuar o pagamento à vista, e apresentou proposta para aquisição pelo valor de R\$ 12.500.000,00, com pagamento em 36 parcelas, corrigidas por IPCA + 3%, que não foi aceita pela BRPP.
- 09 de setembro de 2020, o Fundo Multiplic informou que retornaria as condições anteriores, mantendo a proposta apresentada em 23 de outubro de 2019. A BRPP decidiu pela aceitação da proposta, portanto solicitou o envio de proposta formal ao Fundo Multiplic e emissão de parecer ao Cescon.
- 06 de abril de 2021, a cessão de crédito não foi aprovada pela maioria dos cotistas.
- 13 de abril de 2021, a BRPP recebeu nova proposta do Multiplic, que consistia no pagamento de R\$ 14.420.000,00 com as seguintes condições: Comprovação de higidez das garantias fiduciárias que pesam sobre os imóveis objeto das matrículas 64.915 e 70.597 e entrega dos documentos pertinentes, que deverão contemplar a regularização da afetação ao fundo Piatã; Substituição do polo ativo do processo de execução. O comitê manifestou em contrária na 52ª reunião extraordinária: *“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*



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

penhorados - matriculados sob os n^{os} 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 pode delongar de 2 a 3 anos, pois dependerá do julgamento do Agravo de Instrumento n^o. 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.”

- Em 10.06.2014 foi ajuizado o pedido de recuperação judicial do Grupo Getex, sendo que o crédito do Fundo foi considerado extraconcursal.

4) CCB — JNT

- Fls. 05 relatório da gestora: 28 de novembro de 2012 - Cédula de Crédito Bancário n^o 01 (“CCB 01”) no valor de R\$ 18 milhões, sem registro de que o título tenha sido aditado pelas partes
- Garantias
 - Aval da General Brands do Brasil Indústria e Comércio de Produtos Alimentícios Ltda. (“General Brands”), da Camp Alimentos Comercial e Distribuidora Ltda. (“Camp Alimentos”) e, assim como em GTEX, de José Santos e de Neiva Santos (“Avalistas JNT”), conforme os termos da própria CCB 01;
 - Alienação fiduciária do imóvel registrado sob a matrícula n^o 93.799 do 4^o Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (“Imóvel JNT”), conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, firmado em 28 de novembro de 2012 - consolidada em favor do Fundo Piatã, na proporção da razão ideal de 51,61%, a propriedade do imóvel registrado na matrícula 93.799, do 4^o Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ. Procedeu ao abatimento proporcional da dívida, de acordo com a razão ideal a que faz jus da Garantia Fiduciária, sendo devido ainda o montante de R\$ 2.060.187,46 - O Fundo é titular apenas da fração ideal de 51,61% do imóvel, dado que o bem também foi dado em garantia de operações realizadas pelo Banco BRJ com o Incentivo Multisetorial I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e Incentivo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial II.
 - Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da venda de produtos e serviços comercializados pela General Brands e Camp Alimentos, conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, firmado em 28 de novembro de 2012;



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**
CNPJ: 04.073.373/0001-43

- Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras de titularidade da JNT, conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Aplicações Financeiras e Outras Avenças, firmado em 28 de novembro de 2012;
- Penhor mercantil sobre produtos alimentícios comercializados pela General Brands e Camp Alimentos, mantidos em um armazém localizado em Guarulhos/SP, conforme Contrato de Penhor Mercantil, firmado em 28 de novembro de 2012.
- A empresa entrou com pedido de recuperação judicial em jun/14 e os sócios da JNT são os mesmos sócios fundadores da Rosatex (GTEX) informação obtida no relatório do Fundo de Janeiro/2022.

5) LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ANÁLISE DA PROPOSTA

Observando a oferta de galpões na região, encontram-se áreas com dimensões entre 2.700,00m² a 21.600,00 m² de construção e valores ofertados que variam de R\$ 2.300,00/m² a R\$ 3.400,00/m², variação ligada a fatores como localização, estado de conservação, idade e padrão construtivo.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, sua boa infraestrutura urbana e seu zoneamento favorecem à incorporação de indústrias, a exemplo do que já ocorre na região. Conta a seu favor o fato de ser uma das poucas áreas livres para desenvolvimento no perímetro urbano do município.

Entretanto, devido à sua dimensão e ao atual cenário econômico do País, que não estimula investimentos, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez entre médio e baixo.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Venda	Baixa
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Prazo de Absorção para Venda:	30 meses
Público-alvo:	Indústrias e empresas logísticas



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Matrícula nº 70.579

Valor de Mercado para Venda	R\$ 14.900.000,00
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 8.700.000,00

Matrícula nº 64.915

Valor de Mercado para Venda	R\$ 21.300.000,00
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 12.400.000,00

VALOR TOTAL

Valor de Mercado para Venda	R\$ 36.200.000,00
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 21.100.000,00

6) PARECER JURÍDICO DO ESCRITÓRIO CESCON, BARRIEU, FLESCHE & BARRETO ADVOGADOS E PARECER DA GESTORA SOBRE PROPOSTA APRESENTADA PELOS AVALISTAS PARA QUITAÇÃO DOS CRÉDITOS "GTEX" E "JNT"

GETEX

- Na execução GTEX, o Fundo Piatã pode utilizar os imóveis penhorados - matriculados sob os nºs 64.915 e 70.579 alienados fiduciariamente em garantia à CCB exequenda - para amortizar parte da dívida. Há apenas a penhora do imóvel de matrícula nº. 64.915, enquanto do imóvel de matrícula nº. 70.579 possuímos apenas sobre seus direitos (agravo em recurso especial. Atualmente, aguarda-se a remessa dos recursos ao STJ.)
- chances de êxito de ambos os recursos são remotas - caso agravo em recurso especial seja desprovido - possível providenciar o registro do endosso na matrícula do imóvel nº. 70.579 que pode ser feito a qualquer tempo e, conseqüentemente, regularizar a matrícula do imóvel. Com isso, poderemos requerer novamente a penhora dos imóveis. Enquanto isso, permanecemos com a penhora sobre o direito do imóvel, já deferido pelo juízo da execução.
- liquidação desses ativos pode delongar de 3 a 4 anos, pois dependerá do julgamento dos Agravos em Recursos Especiais mencionados acima, bem como da avaliação judicial e posterior venda, o que ainda implicará em custos periciais para o Fundo Piatã.



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

- na eventual hipótese de prosseguimento da excussão dos imóveis, estes poderão ser leiloados judicialmente por até 50% do valor de avaliação
- imóveis conferidos em alienação fiduciária ao Fundo Piatã são a sede do Grupo GTEX – existe a hipótese de os devedores tentarem impedir a expropriação dos Imóveis nos autos da execução, sob a alegação de que se trata de bem essencial ao funcionamento do Grupo GTEX, por ser o local de sua sede, contudo, as chances de êxito são remotas
- A Gestora entende que a expectativa de recuperação do Ativo GTEX é provável no limite do valor de venda forçada dos Imóveis GTEX.
- Por outro lado, a Gestora entende que a expectativa de recuperação do Ativo GTEX é zero no que tange a parte não coberta pelas garantias imobiliárias. A GTEX está em recuperação judicial e as demais garantias prestadas – penhor, direitos creditórios e aval – não possuem liquidez relevante.
- Assim, o Valor do Ativo GTEX não deve ser estimado em R\$ 65.093.792,34, valor da Execução GTEX, mas na quantia efetivamente recuperável.
- Os Imóveis GTEX alcançam o valor de venda forçada de R\$ 21,1 milhões, de acordo com o Laudo de Avaliação nº 10408/21, elaborado pela Colliers International do Brasil Ltda em dezembro de 2021. Esse é, então, “valor real” que se poderia estimar para recuperação do Ativo GTEX. A venda forçada dos Imóveis GTEX pode encontrar entraves, como impugnações dos devedores, embargos de terceiro, exigências de tabeliões e leiloeiros, entre outras. Em relação ao Ativo GTEX, a Gestora entende que esses riscos não são relevantes, embora eles devam ser considerados, pois, quando menos, podem atrasar a recuperação do crédito. Em casos como esse, a Gestora entende que a expectativa de recuperação do ativo é provável e determina que seu preço seja estipulado em valor igual ou acima de 70% do “valor real” da recuperação. Uma vez aplicada essa regra, tem-se que o Valor do Ativo GTEX alcança, ao menos, R\$ 14,770 milhões (70% de R\$ 21,1 milhões).

JNT

- Na execução JNT, não foi localizado nenhum outro bem imóvel em nome dos Devedores e todas as medidas requeridas até o momento em juízo não trouxeram resultados positivos.
- A chance de recuperação de crédito nesta execução dependerá de nova pesquisa de bens. Até o momento, não foram localizados outros bens existentes em nome de Isael Pinto, José Domingues dos Santos e Neiva Maria Almeida de Oliveira Santos para permitir o prosseguimento da execução e o recebimento dos valores devidos.



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

- A possibilidade de recuperação do crédito depende, também, do nível geral de endividamento dos Avalistas, uma vez que os todos os credores competem pelos mesmos ativos, sendo que credores fiscais e trabalhistas têm preferência em relação aos demais.
- Dos imóveis localizados em nome dos avalistas, todos eles já se encontram onerados com dívidas em valores relevantes ou não pertencem mais aos devedores por já terem sido tomados por outro credor. Além disso, pesquisas realizadas junto aos sites dos tribunais de justiça apontam que contra os avalistas foram ajuizadas outras execuções que montam, historicamente, R\$ 84.711.621,52.
- a gestora entende como “Ativo JNT” os direitos e obrigações previstos na CCB 01 ainda exigíveis. Assim, o Imóvel JNT está excluído dessa análise, dado que o bem já é de propriedade do Fundo e sua avaliação não servirá para precificação do direito creditório objeto da Execução JNT a ser negociado com os devedores. Conforme informações apresentadas pela gestora no relatório do Fundo em Janeiro/2022 O Fundo detém 51,61% do imóvel. Em janeiro de 2020, foi apresentada proposta pela Construtora ViaSul, no valor de R\$7,425MM, para realização de permuta financeira. Em paralelo, foi ajuizada ação de Busca e Apreensão contra o leiloeiro, que está retendo os documentos do leilão negativo. A Genial, em conjunto com os gestores dos demais fundos proprietários do imóvel, contratará nos próximos dias atualização da avaliação do imóvel, uma vez que está em contato com interessados em sua compra.
- a expectativa de recuperação do Ativo JNT é remota. Em 26 de dezembro de 2016, o Fundo conseguiu consolidar a propriedade de sua fração ideal do Imóvel JNT. No âmbito da Execução JNT, portanto, resta apenas a cobrança das demais garantias prestadas - penhor, direitos creditórios e aval -, que não possuem liquidez relevante. Além disso, a JNT faz parte do mesmo grupo da GTEX e, assim como ela, está em recuperação judicial
- o valor de um ativo não deve ser estimado no mesmo valor de sua execução, mas na quantia efetivamente recuperável. Atualmente, a Execução JNT segue para a cobrança de R\$ 3.063.816,42, mas, dado que a expectativa de recuperação é remota, pode-se estimar o Valor do Ativo JNT em quantia igual ou abaixo de 30% da quantia executada. Ao aplicar essa regra, a Gestora chega à conclusão de que o Valor do Ativo JNT é, no limite, de R\$ 919.144,93 (30% de R\$ 3.063.816,42)



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**
CNPJ: 04.073.373/0001-43

Conclusão – Parecer Jurídico CESCUN, BARRIEU, FLESCHE & BARRETO
ADVOGADOS

O efetivo recebimento da totalidade do crédito pela via executiva, considerando a atual fase relativamente inicial das ações de execução ajuizada pelo Fundo Piatã pode se delongar alguns anos (de 3 a 5 anos) e depende, principalmente, da excussão judicial dos bens efetivamente penhorados (bens imóveis) e da contratação de empresas especializadas em investigação patrimonial, com custos estimados em aproximadamente R\$ 50 mil reais e prazo de entrega de pelo menos 3 meses.



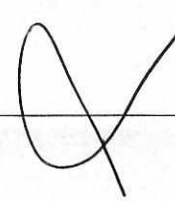

Ainda, para se ter uma expectativa do efetivo recebimento de quaisquer valores e sua estimativa na ação de execução, os bens imóveis penhorados precisariam, ainda, ser avaliados judicialmente e, posteriormente, poderiam ser vendidos judicialmente por até 50% do seu valor de avaliação em execução forçada, conforme prevê a lei processual. Logo, os imóveis originalmente dados em garantia à CCB exequenda certamente não serão suficientes para satisfazer integralmente a dívida exequenda, assim como não temos notícias se as demais garantias fiduciárias outorgadas quando da emissão da CCB ainda existem ou já se esvaziaram.

Pelo exposto acima, o recebimento do crédito devido em face da GTEX, JNT e de seus Avalistas, através de eventual acordo, poderia ser favorável ao Fundo Piatã considerando (i) a ausência de informações sobre a existência de demais bens possíveis de saldar a dívida, (ii) a discussão envolvendo a penhora do imóvel inscrito na matrícula n. 70.579 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, e (iii) o tempo estimado de 3 a 5 anos para o recebimento dos valores perseguidos.

Atenciosamente,


CESCUN, BARRIEU, FLESCHE & BARRETO ADVOGADOS

Diante das informações prestadas pela gestora em seus pareceres para a apreciação das propostas realizadas, em relação ao ativo GTEX nos deparamos com o seguinte cenário:





**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**
CNPJ: 04.073.373/0001-43

Matricula	Data	Valor	Forçada		Data	Proposta de Acordo	
70.579	Garantia	R\$ 6.440.000,00	Valor leilão extrajudicial				Informação BRPP - relatório anterior
64.915		R\$ 4.990.900,00	Valor leilão extrajudicial				Informação BRPP - relatório anterior
		R\$ 11.430.900,00					

70.579	dez/17	R\$ 13.240.000,00	R\$ 8.060.000,00	Colliers	27/05/2019	R\$ 11.000.000,00	Informação BRPP - relatório anterior
64.915		R\$ 18.570.000,00	R\$ 11.300.000,00				Informação BRPP - relatório anterior
		R\$ 31.810.000,00	R\$ 19.360.000,00				

70.579	set/19	R\$ 7.800.000,00	R\$ 7.050.000,00	CBRE	23/10/2019	R\$ 12.750.000,00	não prosseguiu por falta de título
64.915		R\$ 9.700.000,00	R\$ 5.700.000,00				
		R\$ 17.500.000,00	R\$ 12.750.000,00				
					24/07/2020	R\$ 12.750.000,00	gestora não aceitou parcelado em 36x
					09/09/2020	R\$ 12.750.000,00	não aceito pelo cotistas

70.579	fev/21	R\$ 9.300.000,00	R\$ 7.700.000,00	CBRE			
64.915		R\$ 11.200.000,00	R\$ 6.720.000,00				
		R\$ 20.500.000,00	R\$ 14.420.000,00		13/04/2021	R\$ 14.420.000,00	não aceito pelo cotistas



**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**
CNPJ: 04.073.373/0001-43

				Avaliação particular - pag. 16 do parecer jurídico			
70.579	fev/21	R\$	7.700.000,00				
64.915	fev/21	R\$	6.720.000,00				
		R\$	14.420.000,00				

				Colliers dezembro 2021	Atual		
70.579	acordo/2022	R\$	14.900.000,00	R\$ 8.700.000,00		R\$ 18.000.000,00	
64.915	acordo/2022	R\$	21.300.000,00	R\$ 12.400.000,00			
		R\$	36.200.000,00	R\$ 21.100.000,00			

Mediante as informações apresentadas no Parecer Jurídico do Escritório CESCON, BARRIEU, FLESCHE & BARRETO ADVOGADOS, Parecer da Gestora sobre proposta apresentada pelos avalistas para quitação dos créditos "GTEX" e "JNT", termos do plano de liquidação do Piatã, relatórios mensais apresentados pela gestora e manifestação da BRPP em relatórios anteriores (em razão de propostas de acordo), o comitê de investimentos para a sua manifestação levou em consideração:

- ✓ média de preços dos valores apresentados nos laudos de avaliações para venda forçada, incluindo o valor registrado inicial de garantia, é de R\$ 15.812.180,00¹
- ✓ proposta ofertada nesta oportunidade é o melhor preço tendo em vistas as anteriormente apresentadas
- ✓ informações apresentadas pelo Escritório CESCON, BARRIEU, FLESCHE & BARRETO ADVOGADOS:
 - ❖ para se ter uma expectativa do efetivo recebimento de quaisquer valores e sua estimativa na ação de execução, os bens imóveis penhorados precisariam, ainda, ser avaliados judicialmente e,

R\$ 11.430.900,00
R\$ 19.360.000,00
R\$ 12.750.000,00
R\$ 14.420.000,00
R\$ 21.100.000,00

MÉDIA R\$ 15.812.180,00



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

- posteriormente, poderiam ser vendidos judicialmente por até 50% do seu valor de avaliação em execução forçada, conforme prevê a lei processual.
- ❖ os imóveis originalmente dados em garantia à CCB exequenda certamente não serão suficientes para satisfazer integralmente a dívida exequenda
 - ❖ discussão envolvendo a penhora do imóvel inscrito na matrícula n. 70.579 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP
 - ❖ O efetivo recebimento da totalidade do crédito pela via executiva, considerando a atual fase relativamente inicial das ações de execução ajuizada pelo Fundo Piatã pode se delongar alguns anos (de 3 a 5 anos) e depende, principalmente, da excussão judicial dos bens efetivamente penhorados (bens imóveis) e da contratação de empresas especializadas em investigação patrimonial, com custos estimados em aproximadamente R\$ 50 mil reais e prazo de entrega de pelo menos 3 meses
- ✓ informações apresentadas pela Gestora sobre proposta apresentada pelos avalistas para quitação dos créditos “GTEX” e “JNT”:
- ❖ a expectativa de recuperação do Ativo GTEX é provável no limite do valor de venda forçada dos Imóveis
 - ❖ a Gestora entende que a expectativa de recuperação do Ativo GTEX é zero no que tange a parte não coberta pelas garantias imobiliárias. A GTEX está em recuperação judicial e as demais garantias prestadas – penhor, direitos creditórios e aval – não possuem liquidez relevante
 - ❖ Valor do Ativo GTEX não deve ser estimado em R\$ 65.093.792,34, valor da Execução, mas na quantia efetivamente recuperável. Os Imóveis GTEX alcançam o valor de venda forçada de R\$ 21,1 milhões, de acordo com o Laudo de Avaliação elaborado pela Colliers International do Brasil Ltda. Esse é, então, “valor real” que se poderia estimar para recuperação do Ativo GTEX. A venda forçada dos Imóveis pode encontrar entraves, como impugnações dos devedores, embargos de terceiro, exigências de tabeliões e leiloeiros, entre outras. Em relação ao Ativo GTEX, a Gestora entende que esses riscos não são relevantes, embora eles devam ser considerados, pois, quando menos, podem atrasar a recuperação do crédito.
 - ❖ a expectativa de recuperação do ativo é provável e determina que seu preço seja estipulado em valor igual ou acima de 70% do “valor real” da recuperação. Uma vez aplicada essa regra, tem-se que o Valor do Ativo GTEX alcança, ao menos, R\$ 14,770 milhões (70% de R\$ 21,1 milhões).
 - ❖ a expectativa de recuperação do Ativo JNT é remota. Em 26 de dezembro de 2016, o Fundo conseguiu consolidar a propriedade de sua



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

fração ideal do Imóvel JNT. No âmbito da Execução JNT, portanto, resta apenas a cobrança das demais garantias prestadas - penhor, direitos creditórios e aval -, que não possuem liquidez relevante

❖ JNT faz parte do mesmo grupo da GTEX e, assim como ela, está em recuperação judicial.

❖ a Execução JNT segue para a cobrança de R\$ 3.063.816,42, mas, dado que a expectativa de recuperação é remota, significando que o prosseguimento da cobrança judicial dificilmente trará retorno financeiro aos cotistas, podendo estimar o Valor do Ativo JNT em quantia igual ou abaixo de 30% da quantia executada (o Valor do Ativo JNT é, no limite, de R\$ 919.144,93 -30% de R\$ 3.063.816,42).

Do exposto, mediante os elementos apresentados, o Comitê de Investimentos, por unanimidade, manifesta-se favoravelmente à proposta de acordo, considerando:

- ✓ a possibilidade remota de recuperação dos ativos nos valores executados, considerando a natureza e liquidez das garantias apresentadas, conforme informações prestadas pela gestora e o escritório CESCUN, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS;
- ✓ um dos planos de ação do plano de liquidação é buscar acordos judiciais nas ações que estejam eventualmente em curso, visando a redução do prazo de recebimento e encerramento total do fundo dentro do prazo proposto para sua liquidação;
- ✓ os atos processuais praticados nas execuções das cédulas de crédito bancário, conforme informações apresentadas em relatórios da gestora e do escritório jurídico responsável pela condução das ações judiciais;
- ✓ pesquisa de bem em nome dos devedores, conforme informações prestadas pelo escritório CESCUN, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS;
- ✓ o prazo de pagamento no prazo de até 30 dias para realização do pagamento integral dos valores, contados da assinatura do acordo entre as partes, momento qual o Instituto contará com valor em espécie decorrente dos ativos para eventuais aplicações ainda neste exercício com a possibilidade de rentabilizar o montante recebido (e não somente após terminadas as ações judiciais que podem delongar de 3 a 5 anos);
- ✓ que o TAC celebrado perante o Ministério Público determina que não demos causa a nova prorrogação de resgate do investimento efetivado junto ao fundo PIATÃ, devendo ser efetivado o resgate integral na primeira oportunidade possível, com ressalva de comprovado dano patrimonial ao Instituto;
- ✓ que uma manifestação contrária ao acordo poderá acarretar prosseguimento dos processos judiciais de 3 a 5 anos, com uma possível prorrogação do plano



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

- de liquidação. Nesta linha destacamos manifestação da gestora “...cessão do Ativo GTEX e do Ativo JNT libera o Fundo do “ônus temporal” da recuperação do crédito, na medida que antecipa a liquidação do ativo, que na via judicial poderia se prolongar por alguns anos...”
- ✓ o laudo de avaliação apontou que os imóveis penhorados, não obstante a sua localização, sua boa infraestrutura urbana e seu zoneamento, favorecendo a incorporação de indústrias, contando a seu favor ainda, o fato de ser uma das poucas áreas livres para desenvolvimento no perímetro urbano do município, conta com um cenário de liquidez para a venda baixa, com um prazo de absorção para a venda de 30 meses, “ devido à sua dimensão e ao atual cenário econômico do País, que não estimula investimentos...”
 - ✓ que o prosseguimento das ações judiciais no caso da GTEX, nos moldes do esclarecido pelo escritório de advocacia, não garante o recebimento do valor integral dos imóveis², no importe do avaliado, correndo-se o risco ainda, dos imóveis serem vendidos judicialmente por até 50% do seu valor de avaliação em execução forçada (R\$ 10.550.000,00), não garantindo o valor ora ofertado pela proposta (R\$ 18.000.000);
 - ✓ que o prosseguimento das ações judiciais poderá acarretar custos adicionais ao Fundo como despesas processuais em relação ao leilão dos bens efetivamente penhorados (bens imóveis) e da contratação de empresas especializadas em investigação patrimonial – nesta linha, no relatório da gestora foi informado que o acordo “...libera também do “ônus financeiro” relacionado às ações judiciais (p. ex., pagamento de advogados, despesas processuais, custos com leilão, entre outros).”
 - ✓ média de preços dos valores apresentados nos laudos de avaliações para venda forçada, e ainda tendo em vista que a proposta ofertada nesta oportunidade é o melhor preço tendo em vistas as anteriormente apresentadas;
 - ✓ manifestação da gestora de que os valores apresentados na proposta “estão acima do que seria o preço do Ativo GTEX e do Ativo JNT negociado no mercado de créditos não performados, conforme o Item 3 desse Parecer.”

2

Laudo- 12/2021	Avaliado	Venda Forçada
70.579	R\$ 14.900.000,00	R\$ 8.700.000,00
64.915	R\$ 21.300.000,00	R\$ 12.400.000,00
	R\$ 36.200.000,00	R\$ 21.100.000,00



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

"...garante ao Fundo um recebimento pelos débitos em aberto, a preço justo."

- ✓ que em relação à JNT, esta sendo executado somente o remanescente da dívida e a cobrança das demais garantias prestadas - penhor, direitos creditórios e aval não possuem liquidez relevante, sendo que a expectativa de recuperação é remota, significando que o prosseguimento da cobrança judicial dificilmente trará retorno financeiro aos cotistas
- ✓ que se não há que se falar em dano patrimonial ao Instituto, visto que, nos termos do plano de liquidação proposto, com o recebimento dos acordos judiciais nas ações em curso, serão realizadas amortizações aos cotistas após eventos de pagamento das operações privadas e/ou recuperações de crédito, desde que haja caixa suficiente para suportar as despesas do Fundo, possibilitando assim resgate parcial dos valores investidos
- ✓ o princípio constitucional da eficiência, que determina ao Administrador a busca dentre as soluções teoricamente possíveis, daquela que, diante das circunstâncias do caso concreto, permita atingir os resultados necessários para a completa satisfação do interesse público. A manifestação favorável ao acordo, nos moldes do ofertado e diante das informações prestadas pela gestora e jurídico responsável pelas ações judiciais, propicia que seja alcançado o melhor resultado para o Instituto, atendendo, assim, aos princípios da eficiência.

Mediante o cenário ora delineado, o Comitê de Investimento, por unanimidade, entende ser conivente e oportuna a celebração do acordo considerando: 1) remota possibilidade de recuperação dos ativos nos valores iniciais investidos ou executados, considerando a natureza e liquidez das garantias apresentadas; 2) *"recebimento pelos débitos em aberto, a preço justo."* conforme considerações aventadas pela gestora; 3) recebimento parcial dos valores investidos; 4) liquidação dos ativos antes do prazo final do plano de liquidação. 5) recebimento dos valores em até 30 dias a partir da assinatura do acordo, o que propicia ao Instituto buscar, ainda neste exercício, uma melhor performance desses valores.

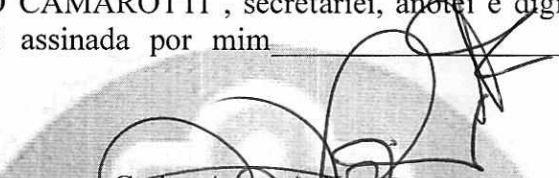
Prosseguindo nos assuntos da pauta, quanto a contratação de serviços advocatícios para defesa dos interesses do Fundo Piatã nos autos da ação de obrigação de fazer ajuizada pelo Fundo Municipal de Previdência de Diamantina, o Comitê de Investimento, já como realizado em situações anteriores, posicionou-se no sentido de que, compete ao Administrador do Fundo a responsabilidade e controle dos prestadores de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do fundo. Ademais, os serviços advocatícios envolvem confiança depositada no contratado e ainda notória especialização do segmento, situação esta

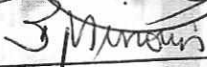


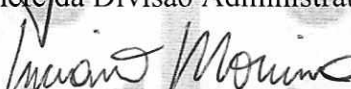
**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**

CNPJ: 04.073.373/0001-43

que compete de análise do Administrador, repise-se, responsável pelas contratações dos prestadores de serviços do Fundo. A confiança até pode servir como vetor definidor da contratação, considerando a natureza personalíssima do serviço prestado, a partir do momento que, há a proposta de mais de um escritório de advocacia, critério subjetivo a ser analisado e de responsabilidade do Administrador. 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


Bruno Eduardo Minorin
Chefe da Divisão Administrativa


Luciano Moreira
Conselho de Administração


Paulo Ricardo Mutinelli
Conselho de Administração

portoprev