



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

**ATA DA SEPTUAGÉSIMA QUINTA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO
COMITÊ DE INVESTIMENTO**

Aos 07 (sete) dias do mês de Fevereiro de 2024, às 17:15 horas, na sala de reuniões da Portoprev, os integrantes do Comitê de Investimentos, infra relacionados, reuniram-se para a retomada da discussão quanto a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do FUNDO PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, cujo voto deverá ser encaminhado até o dia 09.02.2024. O material referente à assembleia em discussão já foi apresentado no 74º Reunião Extraordinária do Comitê de Investimentos, sendo que naquela oportunidade, a deliberação restou sobrestada, considerando questionamentos realizados em relação ao material encaminhado. Assim, nos termos do sugerido na reunião anterior, o Sr. Presidente informou que os questionamentos realizados foram encaminhados para a administradora, sendo apresentado para conhecimento as respostas apresentadas. Outrossim, informou o Sr. Presidente que no dia 05 de fevereiro, a pedido da gestora, foi realizada uma reunião com os cotistas para esclarecimentos de eventuais dúvidas sobre a Assembleia Geral em discussão. Quanto às respostas encaminhadas pela Administradora, destacou-se:

Disparidade de valores entre a proposta no Anexo I e valor informado no parecer da gestora - A proposta para venda do imóvel é no valor de R\$ 2.000.000,00. O comprador assumirá os débitos de IPTU do bem, que somam o valor de R\$ 387.439,40, aproximadamente. Em relação a diligência, o fundo possui um correspondente local contratado que está verificando a existência de outros débitos, como luz, água etc.

Sanção contratual em caso de atraso de pagamento e garantia - No instrumento de compra e venda haverá previsão de multa pelo inadimplemento. Nesse caso, o imóvel é de propriedade do fundo, então, a propriedade só será transferida com o pagamento do valor integral acordado.

Custo para a retirada dos bens arrematados pela Arrozeira do interior do Imóvel - O fundo não tem ciência da estimativa de preço para retirada da sucata e bens móveis que estão no imóvel, dado que o custo para retirada seria do arrematante.

Da quitação da dívida da Camaquã - O instrumento de Alienação Fiduciária encaminhado em conjunto com a resposta da administradora menciona os bens móveis que foram alienados ao fundo. Com o passar do tempo, os bens se deterioraram e não é possível identificar quais bens são do fundo e quais são da Camaquã. Conforme informações da Administradora, o valor referente aos silos não pertence ao fundo, somente o da sucata, que será dividido entre o fundo e a Camaquã.



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

Das ações passivas - Em abril de 2023, o fundo foi citado em demanda trabalhista ajuizada por antigo vigilante. Em maio de 2023, o fundo apresentou defesa. Em relação ao processo nº 0020203-09.2023.5.04.0141, o valor da causa é de R\$ 147.703,78 e a ação está em fase inicial, pendente de julgamento.

Da matrícula do imóvel - Na matrícula há uma averbação de desapropriação de uma área de 24,48 m² - Houve condenação referente a desapropriação de uma pequena parte do imóvel, que foi fixada em R\$ 50.000,00. Na época, o fundo não foi incluído como parte da ação e o valor foi direcionado a Camaquã Alimentos S.A. Atualmente, o fundo é assessorado pelo Cescon & Barrieu, que ponderou que os custos necessários para o ajuizamento de ação indenizatória não justificam o baixo valor pretendido pelo fundo.

Na reunião de alinhamento realizada no dia 05.07.2023, foi suscitado por um dos cotistas questionamento quanto a precificação do ativo na carteira, sendo informado pela Administradora que o ativo está na ordem de aproximadamente R\$ 14.000.000,00, considerando laudo de avaliação elaborado CUSHMAN & WAKEFIELD em 2022, inclusive enviado na resposta dos questionamentos. Ocorre que a mesma empresa, em 2023 apresentou um novo laudo com o valor de mercado de R\$ 1.917.000,00 e o valor de liquidação forçada de R\$ 1.328.000,00 para o Imóvel, justificando inclusive a disparidade de valor com o laudo elaborado em 2022:

- A redução do Valor de Mercado para a Venda, comparado à avaliação encaminhada em 2022, se deu por conta de 2 fatores relevantes:
 - Na avaliação anterior foi considerado a área construída, porém, adotamos uma postura mais conservadora e não consideramos as construções para fins de cálculo visto que não cumpre os critérios de habitabilidade, logo sendo considerado sem valor de mercado;
 - Segundo ponto, e mais relevante, notamos que o município de Camaquã possui conflitos em relação à implantação do seu plano de zoneamento, principalmente em relação aos imóveis confrontantes à área rural. Desta forma, mesmo que o imóvel faça parte do limite urbano, notamos uma tendência que imóveis com estas características, de forma mercadológica corresponde a um valor unitário de imóvel rural, ou seja, de menos valia comparado aos imóveis mais próximos ao centro do município.Tal mudança comparada à avaliação anterior é devido retificação considerando sua macrorregião conforme explicado anteriormente.

Mediante o material encaminhado em conjunto com a convocação da assembleia geral e extraordinária e esclarecimentos apresentadas pela gestora e em reunião de cotista manifesta-se nos seguintes termos:

REPROVAÇÃO das Demonstrações Financeiras do Fundo, notas explicativas e parecer do Auditor Independente, referentes ao Exercício Social findo em 30 de junho de 2023 – uma vez que os auditores não expressaram uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Piatã não sendo foi possível obter evidência de



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

auditoria apropriada e suficiente para fundamentar opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras. Quanto a base para abstenção, os auditores independentes pontuaram que:

Base para Abstenção de Opinião

Bens dados em garantia

Em 30 de junho de 2023, o Fundo mantinha saldo em imóveis "Garantia CCB Camaqua" e "Garantia CCB Grupal" nos respectivos montantes de R\$1.687 mil e R\$14.000 mil, registrados pelo custo, correspondentes a 7,48% e 62,13% de seu patrimônio líquido. Devido ao processo de Recuperação Judicial do emissor, apesar de constar no Registro Geral do Imóvel alienação fiduciária em favor do Fundo, o imóvel "Garantia CCB Grupal", consta anotação "Indisponível". Dessa forma, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes em relação ao valor justo desses imóveis, e também não nos foi possível obter evidências suficiente e apropriadas da consolidação da "Garantia CCB Grupal" em favor do fundo ou determinar sobre eventual necessidade realizar de ajustes em relação aos referidos saldos mantidos pelo Fundo em 30 de junho de 2023.

Títulos e valores mobiliários

Em 30 de junho de 2023, o Fundo mantinha em sua carteira títulos de créditos privados vencidos no montante de R\$ 115.899 mil, com perda estimada reconhecida de 100%. Até a conclusão deste relatório de auditoria, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes em relação ao referido saldo, não tendo sido possível, mesmo por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluir quanto à adequação do valor líquido realizável desses ativos.


ABSTENÇÃO quanto a Proposta para aquisição dos imóveis de matrículas nº 1.404 e nº 20.016, ambas do Registro de Imóveis de Camaquã/RS pela ARROZEIRA BOM JESUS LTDA. Em primeiro momento, o Comitê de Investimentos opina pela abstenção, a partir do momento que, não restou claro na proposta e esclarecimentos apresentados nas ocasiões oportunas, se todos os débitos que incidirem sobre o imóvel serão assumidos pelo comprador. Conforme esclarecimentos adicionais prestados, o comprador assumirá os débitos de IPTU do bem, que somam o valor de R\$ 387.439,40, aproximadamente, sem qualquer menção de responsabilidade quanto aos demais tributos incidentes sobre o imóvel. Conforme informações prestadas pela Administradora Fundo, ainda estão verificando a existência de outros débitos, como luz, água etc. Nesta linha, conforme parecer jurídico da assessoria jurídica do Fundo temos: "*...o Fundo Piatã não deveria enfrentar discussões jurídicas a respeito da alienação do Imóvel. Contudo, a única discussão que poderá vir a ser enfrentada diz respeito aos débitos envolvendo o Imóvel.*" Ainda quanto a questão temos que, restou recomendado no parecer jurídico a realização de *due diligence* no imóvel, com a obtenção das dívidas existentes. Assim, considerando que não restou definido quem será o responsável pelos débitos envolvendo o imóvel (além do IPTU), e ainda, tendo em vista que, a consultoria jurídica alertou quanto a possibilidade de discussão quanto a questão, opina-se pela abstenção, sem prejuízo da retomada da discussão da venda do imóvel, desde que realizada a devida *due diligence* no Imóvel, com a obtenção das dívidas existentes, nos termos do recomendado pela




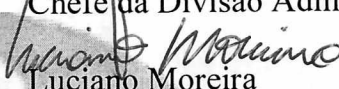
**Instituto de Previdência Social dos Servidores
Públicos do Município de Porto Ferreira**
CNPJ: 04.073.373/0001-43

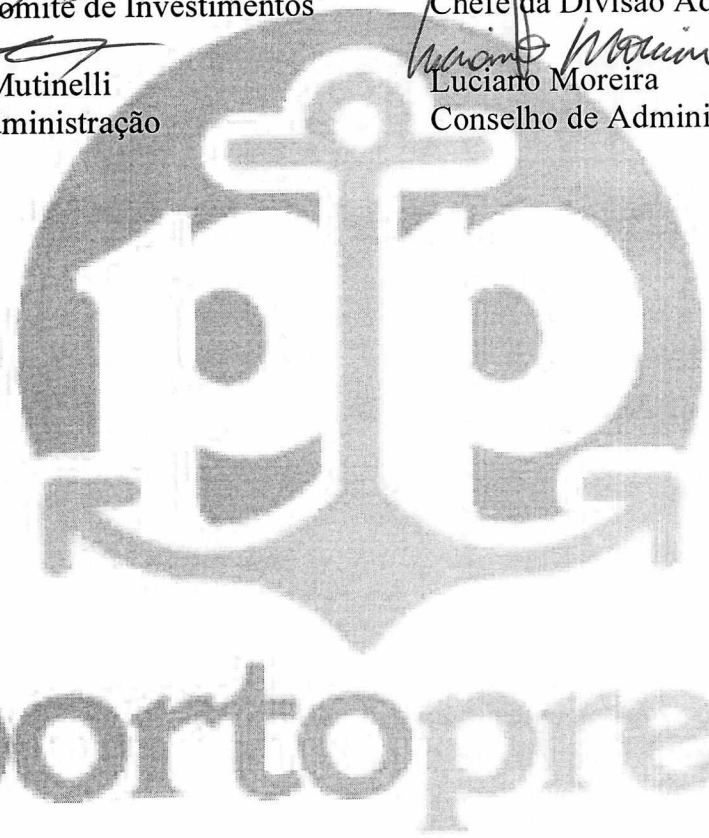
Assessoria Jurídica do Fundo. Encerrando a reunião, informou o Sr. Presidente que todo o material disponibilizado aos presentes que corrobora o discutido na presente reunião faz parte integrante desta ata. Nada mais para tratar, por indicação do Sr. Presidente, eu, CARLA CRISTINA ZABOTO CAMAROTTI, secretariei, anotei e digitei a ata, que após lida e aprovada, vai assinada por mim _____ e por todos os presentes.


Carlos Augusto Krüger
Presidente do Comitê de Investimentos


Paulo Ricardo Mutinelli
Conselho de Administração


Vania de Carvalho Mossanega
Chefe da Divisão Administrativa


Luciano Moreira
Conselho de Administração



portoprev