



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

**ATA DA QUARTA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E UM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – CONAD DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA (PORTO-PREV).**

Aos 14 (quatorze) de junho do ano de dois mil e vinte e um, os membros do Conselho de Administração infra-assinados, reuniram-se na sede do Instituto, para deliberarem acerca dos seguintes tópicos referentes ao Fundo Piatã, a serem tratados na Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada no dia 15/06/2021: Proposta apresentada para Cessão de Crédito das CCBs emitidas pela Sucos do Brasil; Proposta apresentada para a aquisição da CCB emitida por GTEX Brasil Indústria e Comércio S/A. Estiveram presentes os membros do Conselho de Administração: André Luis de Paula, Anselmo Ramos Basilio, Aparecido Affonso Espirito Santo, Benedito Leonel Filho, Claudia Storti Sozigan, Daniel Momesso, Everaldo Donizete Cassiano, Osmar Luis Rodrigues, Luciano Moreira, Luis Fernando Bonelli Francisco, Patricia Jussara F. da Silva, Paulo Ricardo Mutinelli, Sidney Alves Pinto e Suzana Subtil Momesso signatários da lista de presença anexa a esta ata. Iniciando os trabalhos, informou o Sr. Superintendente que trata-se de questão já previamente abordada na Sexta Reunião Ordinária do Conselho de Administração, sendo que, para ciência e conhecimento dos presentes, foi apresentada e lida a ata da 52ª Reunião Extraordinária do Comitê de Investimentos, bem como, foi disponibilizadas as propostas que serão discutidas na Assembleia Geral do dia 15.06.2021. Foi informado pelo Sr. Superintendente que 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. Tendo em vista a nova proposta e documentação encaminhada, foram tecidos os seguintes esclarecimentos:

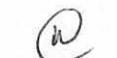
- **PROPOSTA DE CESSÃO DE CRÉDITO DA SUCOS BRASIL** – Para apreciação da proposta foi encaminhado Laudo de Avaliação com base em uma vistoria externa do imóvel estimando-se o valor de mercado para a venda (R\$ 15.500.000,00) e valor de liquidação forçada (R\$ 7.760.000,00). Foi enviada uma nova proposta 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

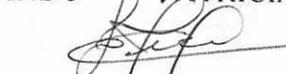
  
LUIZ FERNANDO

  
PATRÍCIA

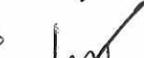
  
ANSELMO

  
APPARECIDO AFFONSO

  
DANIEL

  
BENEDITO LEONEL

  
OSMAR

  
LUCIANO

  
PAULO

  
CLAUDIA

  
SIDNEY

  
SUZANA

  
ANDRÉ

  
EVERALDO



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

(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, foi tecido pelo Sr. Superintendente um breve histórico dos laudos e valores de avaliação apresentados desde maio/2009, momento este da celebração do instrumento de alienação fiduciária. Em linhas gerais, os laudos indicam 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. Destacou-se que, conforme expressamente consignado no 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, sendo tecidos aspectos favoráveis e desfavoráveis da negociação. Ainda, esclareceu o Sr. Superintendente, que 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 posteriormente nos laudos contratados. Ainda, levantou-se, 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

LUIS FERNANDO

PATRICIA

ANSELMO

APPARECIDO AFFONSO

DANIEL

BENEDITO LEONEL

OSMAR

LUCIANO

PAULO

CLAUDIA

SIDNEY

SUZANA

ANDRÉ

EVERALDO



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

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." Por fim, tendo em vista informações apresentadas pela gestora do imóvel, sobre a penhora do imóvel pendente discussão judicial. Colocado a proposta para deliberação do Conselho de Administração, por unanimidade, houve manifestação pelo VOTO CONTRÁRIO À PROPOSTA DE CESSÃO DE CRÉDITO DA SUCOS BRASIL, considerando a possibilidade de subavaliação da propriedade, tendo em vista a fragilidade dos laudos de avaliação apresentados, cuja verificação considerou-se apenas a "avaliação do terreno", com vistoria externa, bem como, levando-se em consideração a subjetividade do prazo de pagamento.

**PROPOSTA DE CESSÃO DE CRÉDITO DA GTEX** – Foi apresentado pelo Sr. Superintendente o laudo de avaliação elaborado para a negociação em comento, onde 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". Ainda quanto ao imóvel em questão, destacou-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 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. Foi tecido um histórico em relação às avaliações anteriores (desde Dezembro/2017 à setembro/2019),

LUIS FERNANDO

PATRICIA

ANSELMO

APPARECIDO AFFONSO

DANIEL

BENEDITO LEONEL

OSMAR

LUCIANO

PAULO

CLAUDIA

SIDNEY

SUZANA

ANDRÉ

EVERALDO



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

pontuando o valor total de mercado e valor total de venda forçada. No laudo de avaliação de setembro/2019 foi atribuído 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. Quanto à higidez dos imóveis, considerando informações prestadas pela gestora, há informações que dos imóveis apresentados em garantia houve o posicionamento do TJ/SP 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." Não obstante o valor da proposta realizada encontrar-se condizente com o valor apurado para a venda forçada, os integrantes do Conselho de Administração manifestaram 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, bem como, considerando que 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), e por fim, não há definição do prazo de pagamento, uma vez que, não está caracterizada a higidez dos imóveis indigitados na proposta. Nas condições da proposta há a premissa da "comprovação da higidez das garantias fiduciárias prestadas na operação, devendo previamente ser concluída a averbação na matrícula

LUIS FERNANDO

PATRICIA

ANSELMO

APPARECIDO AFFONSO

DANIEL

BENEDITO LEONEL

OSMAR

LUCIANO

PAULO

CLAUDIA

SIDNEY

SUZANA

ANDRÉ

EVERALDO



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

nº 70.579 da cessão do crédito e de suas garantias imobiliárias”, sendo o prazo de pagamento condicionado ao deslinde da ação judicial (prazo este em um primeiro momento incerto). Nada mais a ser deliberado, o senhor Presidente do Conselho deu por encerrada a reunião. Eu, Paulo Ricardo Mutinelli, secretariei, anotei e digitei a ata, que foi lida e aprovada nesta oportunidade, e vai assinada por mim e por todos os presentes. Porto Ferreira, 14 de junho de 2021.



  
LUIS FERNANDO

  
PATRICIA

  
ANSELMO

  
APPARECIDO AFFONSO

  
DANIEL

  
BENEDITO LEONEL

  
OSMAR

  
LUCIANO

  
PAULO

  
CLAUDIA

  
SIDNEY

  
SUZANA

  
ANDRÉ

  
EVERALDO