



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

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

Ao dia 01 (um) dia do mês de Fevereiro de 2024, às 17:15 horas, na sala de reuniões do Portoprev, os integrantes do Comitê de Investimentos, infra relacionados, reuniram se para análise e 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. Serão deliberados os seguintes assuntos: 1) Apreciação e aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo, notas explicativas e parecer do Auditor Independente, referentes ao Exercício Social findo em 30 de junho de 2023; e 2) Apreciação da Proposta para aquisição dos imóveis de matrículas nº 1.404 e nº 20.016, pela ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, pelo valor proposto de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), com suas condições de pagamento e correção monetária dispostas na referida Proposta. Para análise e discussão foi apresentado aos presentes: 1) Demonstrações Financeiras do Fundo e parecer do Auditor Independente, referentes ao Exercício Social findo em 30 de junho de 2023; 2) Edital de Convocação acompanhado da Proposta para aquisição dos imóveis de matrículas nº 1.404 e nº 20.016, ambas do Registro de Imóveis de Camaquã/RS enviada pela ARROZEIRA BOM JESUS LTDA pelo valor proposto de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e Material de Apoio, que possui como conteúdo (a) Parecer da Gestora, (b) Parecer do Assessor Jurídico, (c) Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, (d) Laudo de Avaliação – Avaliação de Terreno; e (d) Relatório de Valoração (“Material de Apoio”). Considerando a matéria a ser deliberada e material encaminhado foi apresentado, de forma resumida, o seguinte cenário:

Piatã – Plano de Liquidação 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

INFORMAÇÕES DA GESTORA QUANTO O ATIVO E PROPOSTA DE COMPRA

1. ATIVO CAMAQUÃ - CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO - Em 29 de outubro de 2009, a Camaquã Alimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 0.229.700-0001-15 ("Camaquã") emitiu em favor do Banco Paulista S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09 ("Banco Paulista"), a Cédula de Crédito Bancário nº 53605/1 ("CCB"), **no valor de R\$ 25.500.000,00**, com vencimento em 1º de novembro de 2015. Em 1º de outubro de 2012, foi declarado o vencimento antecipado da dívida, em razão do inadimplemento do pagamento das parcelas da CCB, a partir de 1º de outubro de 2011 e do pedido de recuperação judicial apresentado pela Camaquã.

2. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Em 14 de novembro de 2012, o Fundo ajuizou ação de execução de título extrajudicial contra a devedora e os avalistas, que foi distribuída sob o nº 0013811-30.2012.8.21.0007 ao Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Camaquã/RS ("Execução"). **Foi dado à causa o valor de R\$ 32.523.141,77**. Em 30 de novembro de 2012, foi celebrado acordo entre o Fundo e os devedores, com objetivo de finalizar a demanda judicial. O Fundo concordou em receber o Imóvel e as máquinas e equipamentos descritos no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos nº 02-53605/1" como forma de pagamento da dívida. Em 4 de setembro de 2013, o acordo foi homologado e o processo foi arquivado definitivamente. Conforme consulta adicional do TJ o processo foi eliminado em 13.07.2022

3. RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Em 17 de fevereiro de 2012, a Camaquã apresentou pedido de recuperação judicial que foi distribuído sob o nº 0001396-15.2012.8.21.0007 ao Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Camaquã/RS ("Recuperação Judicial"). O crédito do Fundo não foi incluído na lista de credores da Recuperação Judicial, tendo em vista, a dação em pagamento de parte das máquinas e equipamentos de propriedade da Camaquã, o Fundo acompanha o trâmite do processo.

4. IMÓVEL - Em 2 de julho de 2014, o Fundo se tornou proprietário do Imóvel, em razão da celebração do acordo com a Camaquã.

5. LAUDO DE AVALIAÇÃO - Entre Setembro e Outubro de 2023 foram elaborados 03 laudos de avaliação:

- CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CNPJ 51.718.576/0001-85) apontou o valor de mercado de R\$ 1.800.000,00 e de liquidação forçada de R\$ 1.470.000,00 para o Imóvel.
- Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários (CNPJ 11.038.935/0001-83) apresentou 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. Esclareceu que o bem deve ser considerado como rural, diferentemente da avaliação que realizou em 2022, em que o imóvel foi considerado como urbano. De acordo com a empresa, em Camaquã, existe um conflito em relação à implantação do plano de zoneamento, que gerava essa divergência de avaliação



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

anteriormente. Atualmente, porém, o seu entendimento é de que o imóvel é rural e, portanto, possui esse valor, inferior ao valor já indicado por ela em laudo anterior.

- Colliers Technical Services Ltda. (CNPJ 43.262.770/0001-15) indicou o valor de mercado de R\$ 1.170.000,00 e o valor de liquidação forçada de R\$ 590.000,00

PARECER JURÍDICO – ASPECTOS RELEVANTES

- Em 14.11.2012, o Fundo Piatã ajuizou execução de título extrajudicial em face de Camaquã Alimentos S.A. (“Camaquã”), Danilo José Agostini Junior, Ayres de Jesus Motta Pereira, José Américo Fagundes Machado, Nilo Carvalho Motta, Campar Participações S.A. e Godilan S.A. (“Devedores”), visando à satisfação do crédito de R\$ 32.523.141,77 (trinta e dois milhões, quinhentos e vinte e três mil, cento e quarenta e um reais e setenta e sete centavos), lastreado na Cédula de Crédito Bancário nº. 53605/1. A referida execução foi distribuída sob o nº. 0013811-30.2012.8.21.0007 e tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca da Camaquã/RS (“Ação de Execução”). Em 20.11.2012, as partes compuseram-se amigavelmente para pôr fim ao litígio. Os Devedores ofereceram em pagamento à dívida (i) o imóvel objeto da matrícula n.º 1.404 do RGI de Camaquã; (ii) o Imóvel; e (iii) máquinas e equipamentos industriais situados no interior do Imóvel (“Acordo”). Em razão do pedido de recuperação judicial proposto pela Camaquã, distribuído sob o nº. 0001396-15.2012.8.21.0007 (“Recuperação Judicial Camaquã”) e em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca da Camaquã/RS (“Juízo”), o Acordo foi devidamente referendado em Assembleia Geral de Credores e homologado pelo Juízo. O Fundo Piatã passou a acompanhar e atuar na Recuperação Judicial Camaquã no intuito de obter a liberação do Imóvel com a retirada dos bens de seu interior. Em 24.05.2016, o Juízo transformou a Recuperação Judicial Camaquã em falência, tendo em vista que o plano de recuperação judicial foi apresentado em 2012 e descumprido. Ainda, a Camaquã se tornou inativa e o seu acervo maquinário passou a se deteriorar com o tempo. Em que pese a dação em pagamento em favor do Fundo Piatã, alguns bens de propriedade da Camaquã ainda permaneceram no interior do Imóvel. Em 14.09.2020, o leiloeiro nomeado pelo Juízo apresentou a avaliação dos bens constantes no interior do Imóvel. A sucata, de aproximadamente, 400.000 (quatrocentos mil) quilos, foi avaliada em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) e os silos foram avaliados em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada. Somente em 2023 foi realizado o leilão sendo que a Arrozeira arrematou a sucata e 8 (oito) silos pelo lance total de R\$ 969.000,00 (novecentos e sessenta e nove mil reais), sendo R\$ 743.000,00 (setecentos e quarenta e três mil reais) referentes à arrematação dos silos e R\$ 226.000,00 (duzentos e vinte e seis mil reais) referentes à arrematação da sucata. Em razão da dificuldade e do elevado custo para a retirada dos bens arrematados pela Arrozeira do interior do Imóvel, a empresa entrou em contato com o Cescon Barrieu, atual advogado do Fundo, para questionar se o Fundo Piatã teria interesse na venda do Imóvel.

- Consoante parecer jurídico encaminhado destacou-se:



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

26. Não há discussões a respeito da titularidade do bem; a única discussão que estava pendente e pela qual foi necessária a atuação no âmbito da Falência era em relação à existência de bens de propriedade da Camaquã no interior do Imóvel.

27. O Fundo Piatã era o depositário desses bens e não podia retirá-los sem a autorização e consentimento da Camaquã. Em razão disso, o Juízo determinou a realização do leilão judicial desses bens.

28. Tendo sido frutífero o leilão e como o próprio arrematante dos bens é o interessado em adquirir o Imóvel, não vislumbramos riscos jurídicos na realização da venda do Imóvel para a empresa Arrozeira.

29. A única ressalva relevante diz respeito à existência de eventuais débitos em relação ao Imóvel. Destaca-se que o presente parecer diz respeito à compra e venda do Imóvel, mas não envolve a *due diligence* necessária para a sua alienação.

- Quanto aos débitos em relação ao imóvel a consultoria jurídica do fundo posicionou-se nos seguintes termos:

37. A partir do momento em que o título translativo (contrato de compra e venda) é registrado no Registro de Imóveis, ocorre a transferência efetiva da propriedade, e o comprador torna-se responsável pelas dívidas e ônus que recaem sobre o imóvel, salvo disposição em contrário no contrato.

38. As partes podem estabelecer cláusulas específicas no contrato de compra e venda para regular a transferência de dívidas e ônus, podendo, por exemplo, prever que determinadas dívidas serão quitadas pelo vendedor antes da transferência da propriedade.

39. Portanto, ao celebrar um contrato de compra e venda, é essencial que as partes estejam cientes das disposições legais e que o contrato seja elaborado de maneira apropriada e clara a evitar discussões acerca da responsabilidade pelo pagamento de eventuais dívidas decorrentes do Imóvel.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature on the right, and several initials below a horizontal line.



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

- Em pesquisa realizada pela consultoria jurídica do fundo, identificou a existência de débitos em relação ao IPTU no valor de R\$ 69.643,15 (sessenta e nove mil, seiscentos e quarenta e três reais e quinze centavos). Não foi possível identificar se houve a inscrição em dívida ativa. Ainda, também é possível que existam outros débitos envolvendo o Imóvel como, por exemplo, água ou energia elétrica. O Cescon Barrieu recomendou que fosse realizada uma *due diligence* no Imóvel, com a obtenção das dívidas existentes, bem como em relação ao interessado comprador.

IV. CONCLUSÕES

45. Pelo exposto no presente parecer, 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.

46. Ainda, deve ser considerado que o valor constante na Proposta formulada superou o valor de Avaliação do Imóvel.

47. Assim sendo, a decisão de V.Sas. em aceitar a Proposta para alienação do Imóvel, de modo a possibilitar o recebimento de valor, bem como evitar custos com a retirada dos bens arrematados, parece favorecer os interesses do Fundo Piatã.

TERMOS DA PROPOSTA APRESENTADA

1. Valor: A Proponente propõe, como pagamento à aquisição da integralidade dos imóveis em referência, o valor total de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

2. Condições de pagamento: Propõe-se o pagamento de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) como entrada, a ser pago na data da assinatura do contrato de compra e venda, mediante depósito em conta bancária indicada pelo "Fundo Piatã"; e o pagamento do valor remanescente, que também será feito mediante depósitos em conta indicada pelo "Fundo Piatã", em 7 (sete) parcelas mensais subsequentes, sendo as 5 (cinco) primeiras parcelas no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e as 2 (duas) últimas parcelas no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). A primeira parcela será paga 30 dias após a assinatura do contrato de compra e venda.

3. Correção monetária: As 7 (sete) parcelas mencionadas, referentes ao valor remanescente, estarão sujeitas à correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de 6% ao ano, calculado a partir da data de pagamento do valor da entrada.



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

MANIFESTAÇÃO GESTORA

4. PARECER DA GESTORA

Diante do exposto acima, a Genial entende que pode ser interessante ao Fundo aceitar a proposta enviada pela Arrozeira em 6 de dezembro de 2023, conforme descrita acima, pelos seguintes motivos:

- (a) a proposta apresentada para compra do Imóvel no valor total de R\$ 2.350.000,00, sendo R\$ 2.000.000,00 pagos ao Fundo e R\$ 350.000,00 destinados ao pagamento dos débitos fiscais, permite que o Fundo obtenha um proveito econômico maior que os valores atribuídos pelas avaliadoras para venda de mercado;
- (b) a manutenção do Imóvel na carteira do Fundo gera passivos fiscais de aproximadamente R\$ 49.000,00 ao ano, valor que se acumularia com o decurso do tempo, e pode, inclusive gerar passivos decorrente de eventual discussão ambiental atrelada ao Imóvel;
- (c) além disso, a manutenção do Imóvel custa ao Fundo aproximadamente R\$ 450.000,00 ao ano, em razão da contratação de serviços de vigilância, de modo que a realização da venda implicaria em economia nesse valor;
- (d) a diligência de compliance realizada pela Genial não encontrou notícias desabonadoras em relação à Arrozeira;
- (e) a Assembleia Geral de Cotistas estabeleceu que a estratégia de recuperação de crédito seria baseada no encerramento do Fundo, dentro do prazo proposto para liquidação. Assim, e considerando a situação de desinvestimento dos ativos da carteira do Fundo, a aceitação da proposta está em conformidade com os interesses do Fundo e dos cotistas.

Por essas conclusões, a gestora, com auxílio da administradora, convoca a Assembleia Geral de Cotistas para deliberação sobre a proposta apresentada.

A Genial, como sempre, está à disposição para esclarecer eventuais dúvidas e prestar quaisquer informações.

Analisando a documentação encaminhada, o Comitê de Investimentos suscitou os seguintes questionamentos:

Disparidade de valores entre a proposta no Anexo I e valor informado no parecer da gestora:

1) A gestora informou que a proposta apresentada para compra do Imóvel é no valor total de R\$ 2.350.000,00, sendo R\$ 2.000.000,00 pagos ao Fundo e R\$ 350.000,00 destinados ao pagamento dos débitos fiscais, o que permite que o Fundo obtenha um proveito econômico maior que os valores atribuídos pelas avaliadoras para venda de mercado. A proposta da interessada é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), com uma entrada de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a ser pago na data da



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

CNPJ: 04.073.373/0001-43

assinatura do contrato de compra e venda, mediante depósito em conta bancária indicada pelo “Fundo Piatã”; e o pagamento do valor remanescente, que também será feito mediante depósitos em conta indicada pelo “Fundo Piatã”, em 7 (sete) parcelas mensais subsequentes, sendo as 5 (cinco) primeiras parcelas no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e as 2 (duas) últimas parcelas no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). A primeira parcela será paga 30 dias após a assinatura do contrato de compra e venda. **Qual o valor que será considerado?**

2) Conforme apurado pelo Jurídico do Fundo há débitos municipais atinentes ao Imóvel em relação ao IPTU no valor de R\$ 69.643,15 (sessenta e nove mil, seiscentos e quarenta e três reais e quinze centavos), não sendo possível identificar se houve a inscrição em dívida ativa. Ainda, também é possível que existam outros débitos envolvendo o Imóvel como, por exemplo, água ou energia elétrica. **Do exposto qualquer o valor dos débitos totais sobre o imóvel? Favor relacionar os débitos de forma individual e não global.** O Cescon Barrieu recomendou que fosse realizada uma due diligence no Imóvel, com a obtenção das dívidas existentes. **Foi realizada essa diligencia?**

3) **Qual será a sanção contratual em caso de atraso de pagamento ? Qual a garantia que será apresentada caso o pagamento não seja realizado nos termos do acordado?**

4) Conforme termos do parecer jurídico: “*Em razão da dificuldade e do elevado custo para a retirada dos bens arrematados pela Arroeira do interior do Imóvel, a empresa entrou em contato com o Cescon Barrieu para questionar se o Fundo Piatã teria interesse na venda do Imóvel.*” **Há uma estimativa de preços de qualquer seria o valor dessa despesa?**

Da quitação da dívida da Camaquã - Conforme relatório de gestão de Dezembro temos:

1) em 30/11/2012, foi celebrado acordo entre o fundo e os devedores, com objetivo de finalizar a demanda judicial. O fundo concordou em receber o Imóvel e as máquinas e equipamentos descritos no “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos nº 02-53605/1” como forma de pagamento da dívida. 2) Em 08/07/2021, o fundo concordou com a avaliação dos bens e se manifestou que, diante da dificuldade de determinar quais bens encontrados na sede da Camaquã eram de propriedade do fundo e quais eram de titularidade da Massa Falida, deveria ocorrer, após a realização do leilão, a divisão dos valores arrecadados. Do exposto, objetivando dirimir qualquer celeuma quanto a questão pergunta-se: - **No Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos nº 02-53605/1, não foram relacionados os maquinários alienados como forma de pagamento da dívida?** Conforme parecer do Jurídico, o resultado do leilão realizado nos autos do processo de falência foi positivo, sendo que a Arroeira arrematou a sucata e 8 (oito) silos pelo lance total de R\$ 969.000,00 (novecentos e sessenta e nove mil reais), sendo R\$



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

743.000,00 (setecentos e quarenta e três mil reais) referentes à arrematação dos silos e R\$ 226.000,00 (duzentos e vinte e seis mil reais) referentes à arrematação da sucata. No relatório de gestão há informação somente da venda de sucata de R\$ 226.000,00. **Qual foi o destino do valor referente aos silos 8 (oito) silos pelo lance total de R\$ 969.000,00?**

Das ações passivas - Foi informado no relatório de gestão que:

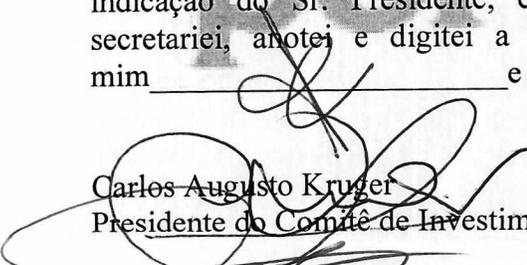
1) Foram ajuizadas 2 ações trabalhistas por vigilantes da Vigia Garra. Em ambas as ações, foi reconhecida a responsabilidade subsidiária do Fundo, que resultou na condenação de R\$ 21.363,69 e R\$ 17.520,52, atualizado até 30/06/2021 e 31/07/2021, respectivamente. Os valores só seriam exigidos do fundo caso a devedora principal, Vigia Guerra, não realizasse o pagamento da condenação. A Vigia Garra celebrou acordo com os reclamantes, que serão pagos de forma parcelada até abril de 2027. Os pagamentos mensais estão sendo acompanhados pelo assessor jurídico. **Como fica essa questão com a possível liquidação do fundo em 2024?**

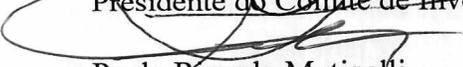
2) Em abril de 2023, o fundo foi citado em demanda trabalhista ajuizada por antigo vigilante. Em maio de 2023, o fundo apresentou defesa. **Qual o valor estimado da causa e atual situação do processo?**

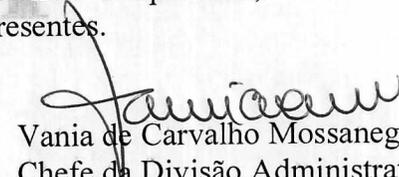
Da matrícula do imóvel

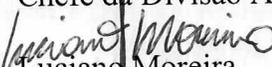
Na matrícula 1404, há uma averbação (av. 36) de desapropriação de uma área de 24,48 m². **A desapropriação acarretou indenização? Caso positivo, considerando que, trata-se de averbação realizada após a dação em pagamento em favor do Fundo, qual foi a destinação dos valores indenizados?**

Diante das dúvidas suscitadas, antes de qualquer discussão e deliberação quanto a ordem do dia das assembleias ora noticiadas, os integrantes do Comitê de Investimentos sugeriram encaminhamento das questões para a Administradora do Fundo, para resposta até o dia 06.02.2024, sendo que no dia 07.02.2024 o Comitê realizará uma nova reunião Extraordinária para as devidas discussões e posicionamento quanto aos assuntos a serem deliberados até o dia 09.02.2024. 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


Paulo Ricardo Mutinelli
Conselho de Administração


Vania de Carvalho Mossanega
Chefe da Divisão Administrativa


Luciano Moreira
Conselho de Administração