



**FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO  
PROJETO ÁGUA BRANCA**  
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO  
MARÇO DE 2019



[www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br)



São Paulo, 12 de abril de 2019.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca**

O Fundo foi constituído em 1º de maio de 1998 e iniciou suas operações em 15 de julho de 1999 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar os Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas em 2001 e estão sendo locados para fins comerciais.

### **PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

- ✓ Localização privilegiada situado na Av. Francisco Matarazzo – Barra Funda, 1.500, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo às principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros e Tietê e aos Shoppings West Plaza e Bourbon;
- ✓ padrão corporativo com fachada imponente e privilegiada;
- ✓ O Empreendimento possui contingência para abastecimento de 100% de energia para área comum das Torres em caso de falta de fornecimento de energia pela Concessionária;
- ✓ Elevadores inteligentes com dispositivo de pré-chamadas.
- ✓ Ar condicionado Central, representando uma economia de energia e de custos de manutenção, refletindo diretamente na taxa de condomínio.



## 1 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

A negociação com empresa interessada na locação de 306m<sup>2</sup> de área localizada no 19º pavimento continua em andamento. A proposta comercial encontra-se em uma 2ª fase de negociação.

A empresa ocupante do 18º pavimento (área de 612,87m<sup>2</sup>) localizado na torre Los Angeles informou que possui interesse em expandir no empreendimento por meio da locação do 17º pavimento com área de 612,87m<sup>2</sup>, também localizado na Torre Los Angeles. A proposta para ampliação e renovação do contrato está em fase inicial de negociação.

Recebemos comunicado da empresa ocupante do conjunto 51 (507,86m<sup>2</sup>) localizados no 5º pavimento da Torre New York informando que, por meio de rescisão antecipada do contrato, pretende devolver tal conjunto em 05/08/2019. Por se tratar de rescisão antecipada haverá incidência de multa rescisória proporcional de 3 (três) aluguéis.

Recebemos comunicado da empresa ocupante do conjunto 71 (507,86m<sup>2</sup>) localizados no 7º pavimento da Torre New York informando que, por meio de rescisão antecipada do contrato de locação, pretende devolver tal conjunto em 06/07/2019. Por se tratar de rescisão antecipada haverá incidência de multa rescisória proporcional de 3 (três) aluguéis.

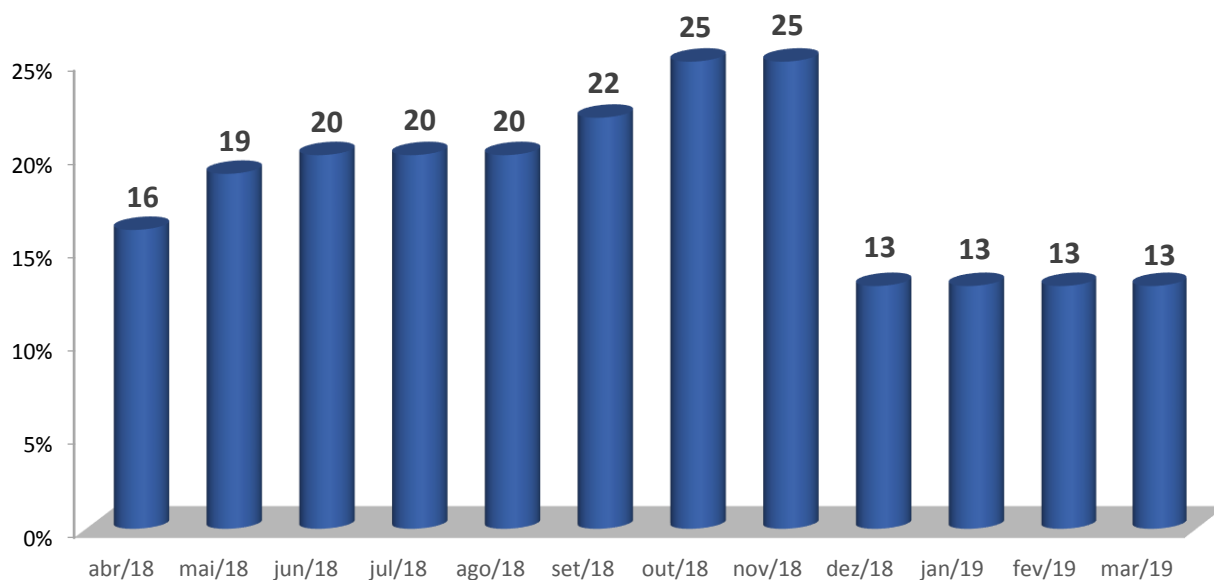
No mês de março tivemos visita de 3 (três) empresas interessadas na locação entre 600m<sup>2</sup> e 1.000m<sup>2</sup> de áreas no empreendimento, porém, tais empresas estão em fase de análise preliminar.

### Ocupação

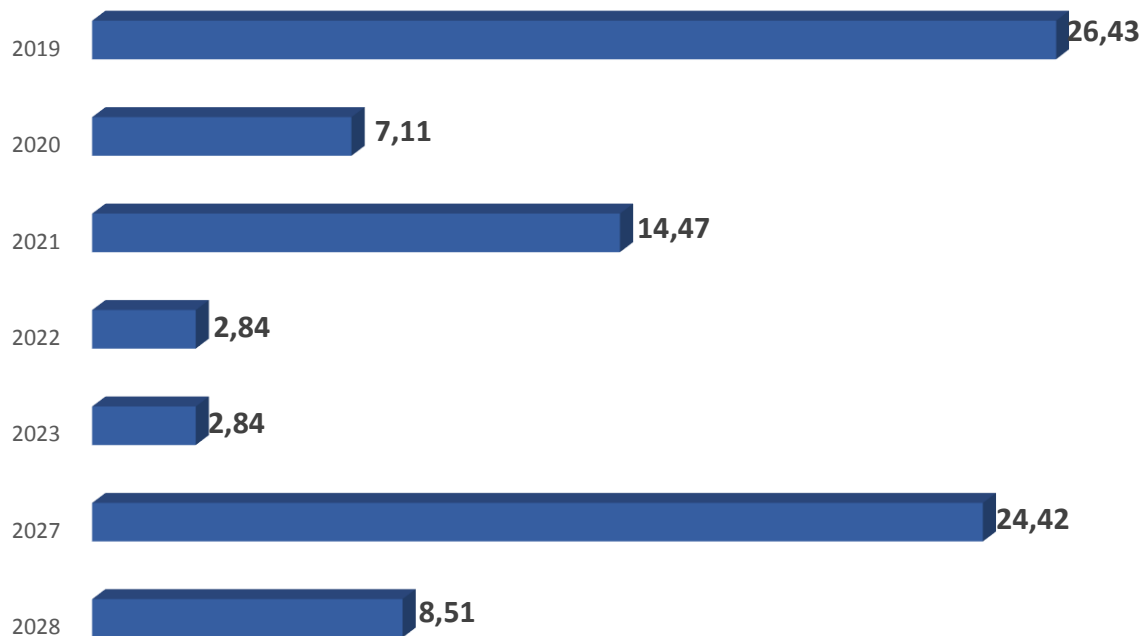
| Conjunto                     | Andar        | Área      | Vacância em 31/03/2019 |                  |
|------------------------------|--------------|-----------|------------------------|------------------|
|                              |              |           | Efetiva no Mês         | Data de Rescisão |
| Torre New York               |              |           |                        |                  |
| 192                          | 19º (metade) | 306,44    | 306,44                 | Disponível       |
| 41                           | 4º (metade)  | 507,86    | 507,86                 | Disponível       |
| 51                           | 5º (metade)  | 507,86    | -                      | 05/08/2019       |
| 71                           | 7º (metade)  | 507,86    | -                      | 06/07/2019       |
| 72                           | 7º (metade)  | 507,86    | 507,86                 | Disponível       |
| 181 e 182                    | 18º          | 612,87    | 612,87                 | Disponível       |
| 171 e 172                    | 17º          | 612,87    | 612,87                 | Disponível       |
| Torre Los Angeles            |              |           |                        |                  |
| 191 e 192                    | 19º          | 612,87    | 612,87                 | Disponível       |
| 21 e 22                      | 2º           | 1.015,72  | 1.015,72               | Disponível       |
| 171 e 172                    | 17º          | 612,87    | 612,87                 | Disponível       |
| Área Total para Locação      |              | 5.805,08  | 4.789,36               |                  |
| Área Total                   |              | 35.810,92 | 35.810,92              |                  |
| Vacância - projetada/efetiva |              | 16,21%    | 13,37%                 |                  |
| Ocupação - projetada/efetiva |              | 83,79%    | 86,63%                 |                  |



**Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)**

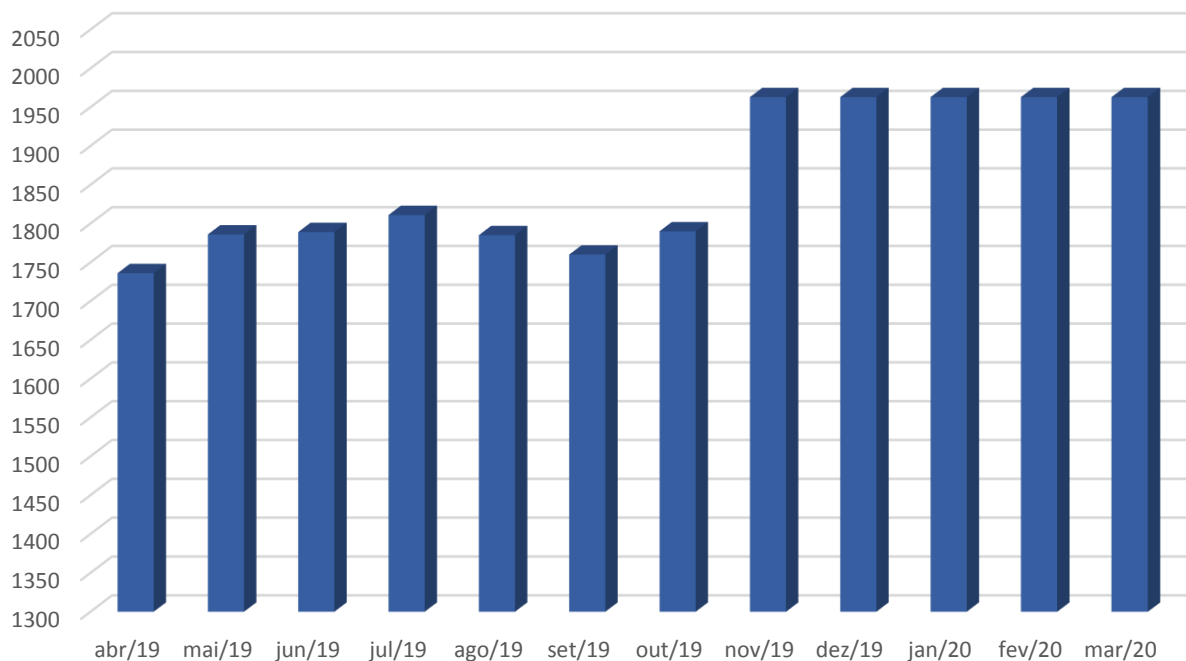


**Cronograma Vencimentos de Contratos**





**Receita de Locação Projetada.**  
Projeção de Fluxo de Caixa de Receita de Locação  
(Próximos 12 meses)



**a) Maio/19** – Término de carência; **b) Julho/19** – Recebimento de multa rescisória relativo a devolução de 507,86m<sup>2</sup> conforme mencionado no item 1; **c) agosto/19** – devolução do conjunto 71 de 507,86m<sup>2</sup> conforme informado no item 1; **d) setembro/19**: Devolução do conjunto 51 de 507,86m<sup>2</sup> conforme mencionado no item 1; **d) outubro/19** – Término de desconto de aluguel e; **e) novembro/19** - Término de carência e desconto de aluguéis.

**Para efeito de melhor entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:**

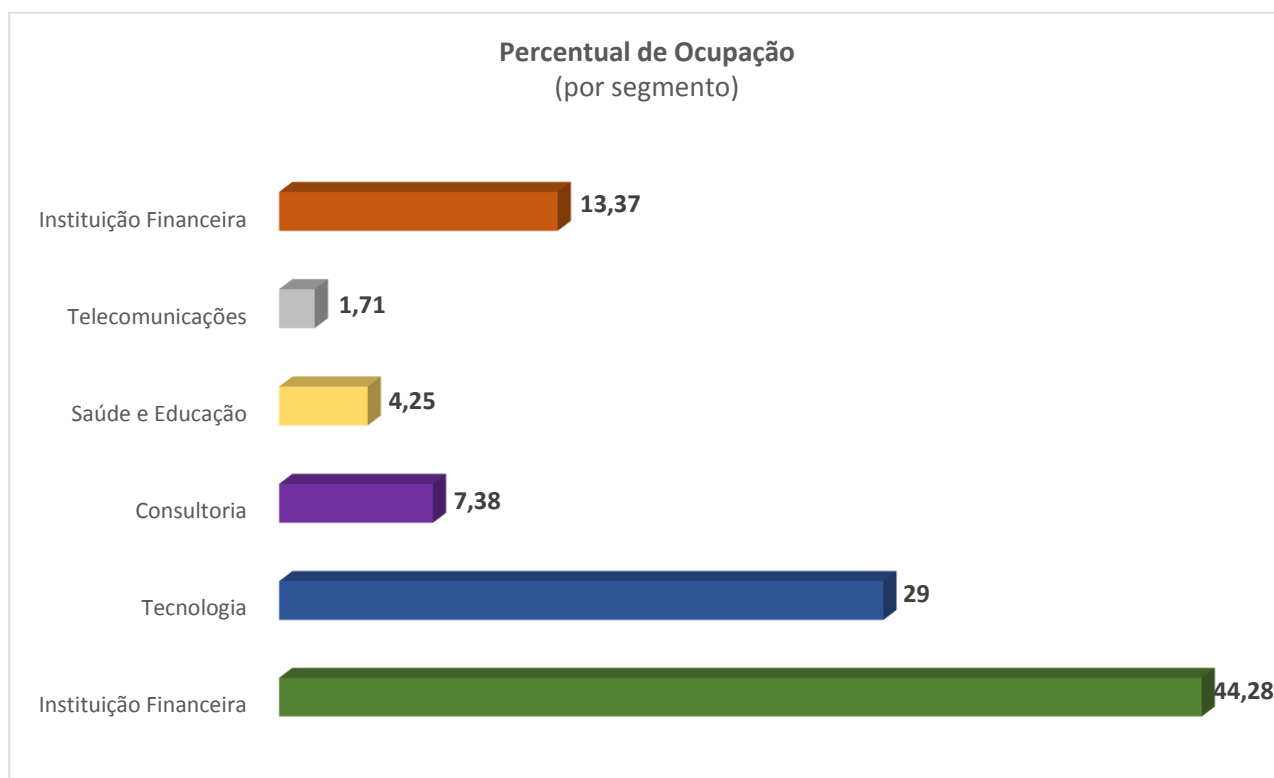
- 1) As informações apresentadas referem-se às estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- 2) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- 3) Não estamos considerando à aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.



### Atenção:

- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando as receitas brutas, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, na qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

## 2 – OCUPANTES POR SEGMENTO:





### 3 – Quotas negociadas em Bolsa – FPAB11 (Código ISIN BRFPABCT):

| Pregão     | PreAbe | PreMax | PreMin | PreFec | PreMed | Quantidade Negociada | Volume     |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|------------|
| 06/03/2019 | 361,26 | 361,26 | 361,26 | 361,26 | 361,26 | 6,00                 | 2.167,56   |
| 07/03/2019 | 362,01 | 362,05 | 362,01 | 362,05 | 362,03 | 2,00                 | 724,06     |
| 08/03/2019 | 366,00 | 372,11 | 366,00 | 372,11 | 369,05 | 2,00                 | 738,10     |
| 11/03/2019 | 372,11 | 372,11 | 369,99 | 370,00 | 370,40 | 13,00                | 4.815,20   |
| 12/03/2019 | 370,00 | 370,00 | 370,00 | 370,00 | 370,00 | 13,00                | 4.810,00   |
| 13/03/2019 | 370,00 | 370,00 | 366,00 | 366,00 | 368,00 | 6,00                 | 2.208,00   |
| 14/03/2019 | 365,00 | 365,00 | 365,00 | 365,00 | 365,00 | 54,00                | 19.710,00  |
| 15/03/2019 | 366,00 | 368,00 | 361,50 | 367,99 | 362,61 | 86,00                | 31.184,46  |
| 18/03/2019 | 365,00 | 365,00 | 362,00 | 362,00 | 363,80 | 10,00                | 3.638,00   |
| 19/03/2019 | 360,00 | 362,00 | 360,00 | 362,00 | 361,87 | 16,00                | 5.789,92   |
| 20/03/2019 | 368,00 | 368,00 | 358,00 | 358,00 | 361,12 | 34,00                | 12.278,08  |
| 22/03/2019 | 362,00 | 385,00 | 333,00 | 385,00 | 363,01 | 869,00               | 315.455,69 |
| 25/03/2019 | 384,50 | 384,50 | 383,00 | 383,00 | 383,50 | 3,00                 | 1.150,50   |
| 26/03/2019 | 358,02 | 358,02 | 358,02 | 358,02 | 358,02 | 2,00                 | 716,04     |
| 27/03/2019 | 359,01 | 379,50 | 359,00 | 379,50 | 361,57 | 16,00                | 5.785,12   |
| 28/03/2019 | 363,00 | 382,50 | 360,00 | 382,50 | 375,90 | 33,00                | 12.404,70  |
| 29/03/2019 | 382,99 | 382,99 | 382,99 | 382,99 | 382,99 | 4,00                 | 1.531,96   |

### 4 – Informações Contábeis – Posição em 31.03.2019:

**Patrimônio Líquido:** R\$ 279.507.002,55

**Total de quotas integralizadas:** 750.000 quotas

**Valor patrimonial da quota:** 372,6760

**Variação da quota no mês:** 0,04%

**Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos:** 0,53%

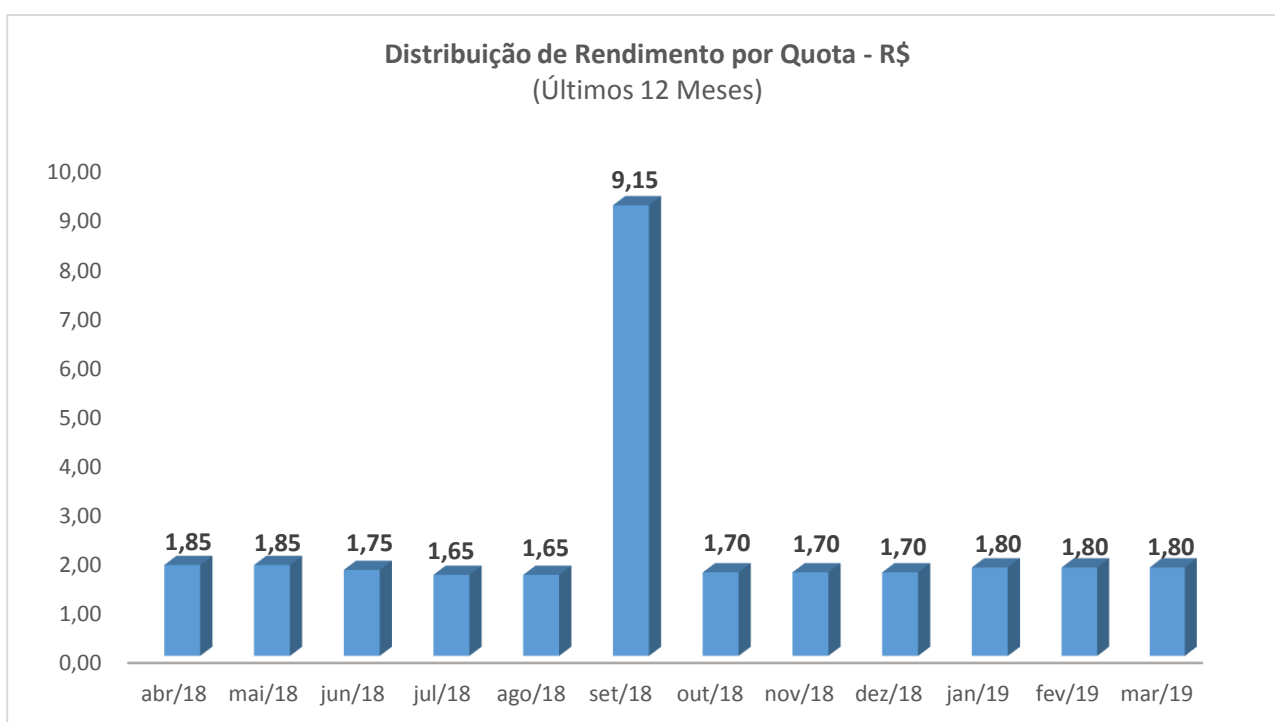
### 5 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/03/2019
- Data de Pagamento: 12/04/2019



- Rendimento por cota: R\$ 1,80
- Período de referência: Março/2019.

*Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.*



No gráfico acima, a distribuição, de forma extraordinária, do rendimento de R\$ 9,15/por cota do mês de setembro/18 foi impactada pelo recebimento do crédito oriundo do acordo da fazenda cachoeira.



## 6 – Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de março de 2019 é de R\$ 5.259.630,66 conforme planilha abaixo:

|                                         | Saldo total em dezembro/2018 | 5.066.023,58        |
|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Receita de aluguel                      |                              | 4.885.546,76        |
| Receita de Aplicação Financeira         |                              | 76.295,45           |
| Receita de Juros e Multa                |                              | 4.889,46            |
| Distribuição de rendimentos             |                              | (3.964.923,12)      |
| Condomínio de unidades não locadas      |                              | (305.395,25)        |
| Taxa de Administração                   |                              | (245.094,33)        |
| Despesas de comissão                    |                              | (93.244,67)         |
| IPTU de unidades não-locadas            |                              | (84.756,09)         |
| Despesas tributárias                    |                              | (23.561,76)         |
| Taxa BM&FBovespa                        |                              | (9.591,65)          |
| Despesas com Taxa CVM                   |                              | (9.022,16)          |
| Taxa de custódia Bradesco               |                              | (8.152,02)          |
| Despesas de auditoria                   |                              | (7.250,00)          |
| Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias) |                              | (2.822,73)          |
| Despesas de advogados                   |                              | (629,31)            |
| Adiantamento de terceiros               |                              | (18.681,50)         |
|                                         | <b>Saldo em março/2019</b>   | <b>5.259.630,66</b> |

Obs. Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em TÍTULO PÚBLICO FEDERAL (Letras Financeiras do Tesouro – LFT).\* Despesas de advogados decorrentes da ação de cobrança relativo ao processo de garantia de renda mínima.

## 7 – Valor de Mercado Dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo:

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam R\$ 274.581.743,00 - base dezembro de 2018.

| Imóveis                          | Valor de Mercado em 2017     | Variação (R\$)              | Valor de Mercado em 2018     |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Terrenos                         | 101.749.000,00               | 16.136.190,32               | 177.885.190,32               |
| Edifício New York Edificações    | 76.913.000,00                | 1.435.276,34                | 78.348.276,34                |
| Edifício Los Angeles Edificações | 76.913.000,00                | 1.435.276,34                | 78.348.276,34                |
| <b>Total</b>                     | <b><u>255.575.000,00</u></b> | <b><u>19.006.743,00</u></b> | <b><u>274.581.743,00</u></b> |
| <b>Resultado por cota</b>        | <b>340,77</b>                | <b>25,34</b>                | <b>366,11</b>                |



## 8 – Lista de Prestadores de Serviços:

| Nome                                           | Valor de Mercado em 2017 | Variação (R\$) | Valor de Mercado em 2018 |
|------------------------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| Banco Bradesco S/A                             | 61.746.948/0001-12       | Custódia       | Contrato                 |
| Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários      | 11.038.935/0001-83       | Avaliação      | Esporádico               |
| Eurico de Castro Parente Adv. Consultoria Ltda | 62.781.414/0001-52       | Advocacia      | Esporádico               |
| Moore Stephens Metri Auditores S/S             | 81.144.818/0001-80       | Auditoria      | Contrato                 |

## 9 – Inadimplência:

| Descrição    | Saldo Anterior | Inadimplência    | Pagamento   | Saldo Atual      |
|--------------|----------------|------------------|-------------|------------------|
| Aluguel      |                | 35.893,16        |             | 35.893,16        |
| Condomínio   |                | 0,00             |             | -                |
| IPTU         |                | 0,00             |             | -                |
| <b>TOTAL</b> | <b>0,00</b>    | <b>35.893,16</b> | <b>0,00</b> | <b>35.893,16</b> |

De acordo com a tabela acima a locatária realizou o pagamento do saldo anterior, porém inadimpliu com o aluguel de Fevereiro/2019 vencido em 05/03/2019.

## 10 – Processos de Interesse do Fundo:

### Ação de Cobrança

#### 1) Dados Preliminares

**Autor:** Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.

**Ré:** RICCI e Associados – Engenharia e Comércio Ltda.

**Vara:** 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

**Processo:** 0050995-72.2004.8.26.0100

**Data da Distribuição:** 17 de maio de 2004.

**Natureza:** Ação Ordinária de Cobrança em fase de cumprimento de sentença.

**Apelação:** 981.644-00/4 (TJSP, extinto 2º Tribunal de Alçada Civil)



## 2) Objeto da Ação

Com a propositura da presente demanda, o Fundo visava receber da Ré o pagamento da renda mensal mínima garantida a este, através do Contrato celebrado em 13.07.99, correspondente à somatória dos residuais mensais devidos no período de 01/12/01 a 31/11/03.

## 3) Fase Processual

Foi proferida sentença e publicada no diário oficial dia 17.06.2005, julgando improcedente a pretensão deduzida em reconvenção (apresentada pela RICCI) e procedente, em parte, a pretensão deduzida na ação proposta pelo Fundo, para condenar a RICCI a pagar ao Fundo a quantia de R\$ 32.963.684,11.

Deste modo, o Fundo decaiu de seu pedido na quantia de R\$4.682.956,15, referente à 23ª parcela de construção retida pelo Fundo, que o juiz entendeu que deveria ser deduzida do “quantum” cobrado. Oferecemos recurso de apelação para reformar a sentença neste aspecto.

**O acórdão do julgamento das apelações foi publicado em 17/10/2008. Por votação unânime, foi negado provimento à Apelação da RICCI e dado provimento em parte à nossa Apelação, para elevar os honorários advocatícios fixados na sentença para 10% do valor da condenação, tendo sido mantida a glosa da 23ª parcela de construção, determinada na sentença de primeiro grau. Em termos de valores, na prática, a alteração determinada pelo Tribunal restabeleceu o valor do crédito originário objetivado na demanda, se considerados os termos de minha contratação e a forma de pagamento dos honorários “ad exitum” ajustada.**

Essa decisão já transitou em julgado e já nos encontramos na fase de cumprimento da sentença, na qual já requeremos a penhora online de recursos porventura existentes em contas da empresa Ré, pedido este que resultou infrutífero. Os poucos imóveis que continuam em nome da Empresa Ré já foram há muito alienados a terceiros, que por razões diversas ainda não os transferiram para o próprio nome. Em outras ações promovidas contra a Ricci, nas quais tentaram a penhora de tais imóveis, os referidos compradores ajuizaram Embargos de Terceiros e tiveram ganho de causa, onerando os credores exequentes, que foram condenados ao pagamento de honorários advocatícios nesses casos.

Pedimos o decreto da desconsideração da personalidade jurídica da RICCI, para que eventuais bens em nome de seus sócios pudessem ser também atingidos em nossa execução, o que foi deferido pelo Juiz de primeira instância, mas esta medida também resultou infrutífera afina.

Diante do julgamento favorável às pretensões do Fundo, em primeira e segunda instâncias, na Ação Pauliana promovida pelo Fundo, para anular as transferências imobiliárias realizadas pela Ricci da Fazenda Cachoeira, no valor atual estimado em R\$ 10.000.000,00, e de um imóvel residencial, de valor estimado em R\$ 4.200.000,00, e da procedência parcial de tal ação pauliana,



que anulou a venda da Fazenda, promovemos naquela demanda a avaliação da Fazenda, através de um laudo do expert judicial, que apurou um valor de R\$ 10.185.000,00.

A Família Pasetti de Souza, compradora da Fazenda, propôs um acordo com o Fundo para por fim à Ação Pauliana, exclusivamente em relação à Fazenda Cachoeira e à Família Pasetti, mediante um pagamento de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), e mediante prévia consulta e aprovação por ampla maioria dos cotistas, tal acordo foi realizado na Pauliana e homologado judicialmente, e em razão de tal acordo, o pagamento integral foi realizado e recebido pelo Fundo, que deu plena, geral e irrevogável quitação à Família Pasetti de Souza, bem como requereu a extinção da Ação Pauliana, vale destacar, tão somente em relação à Fazenda Cachoeira e aos integrantes da Família Pasetti, prosseguindo regularmente a Pauliana em relação aos demais Requeridos, visando obter o reembolso do valor econômico do imóvel residencial da Rua Plátanos, 200.

A presente Ação de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, prossegue em relação aos devedores originários, embora sem perspectivas de recuperação do saldo do crédito executado, em razão da inexistência de bens a penhorar.

#### **4) Expectativa de Êxito**

O êxito neste caso já foi alcançado, em razão do trânsito em julgado da decisão que julgou procedente a nossa Ação de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença. Todavia, a efetiva recuperação parcial do crédito almejado, que hoje ultrapassa R\$ 230.000.000,00, dependeria do sucesso de medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há expectativa de recuperação integral do montante

#### **5) Alcance de ganhos e perdas potenciais**

- Valor da Causa: cerca de R\$ 230.000.000,00 (Duzentos e trinta milhões).

Não há mais possibilidade de perda no mérito da causa, mas nossas expectativas de recuperação de valores, nesse momento, limitam-se aos bens que constituem o objeto de nossa Ação Pauliana (valor econômico equivalente ao imóvel residencial da Rua Plátanos) e a tentativas de recuperação do crédito nesta ação de cobrança.

#### **Garantia de Renda Mínima - Ação Pauliana**



### **1) Dados Preliminares**

**Autor:** Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.

**Réus:** RICCI e Associados – Engenharia e Comércio Ltda e outros

**Vara:** 7ª Vara Cível Central

**PROCESSO PRINCIPAL** nº 0069044-30.2005.8.26.0100

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** (proc. nº 0015148-86.2016.8.26.0100)

**INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DE PERSONALIDADE JURÍDICA**

**PROCESSO** nº 0034600-48.2017.8.26.0100

**Data da Distribuição:** 28.06.2005.

**Natureza:** Ação Pauliana

### **2) Objeto da Ação**

A presente ação tem por objetivo a anulação de vendas de imóveis de relevante valor, realizadas pela RICCI ou por seu sócio ou, ainda, pela empresa RICCI AGROPASTORIL - cujo capital social era formado pela Ricci e por seu sócio, Sr. Gringo, em favor da Sra. Claudia Saccomano, ex esposa do sr. Gringo, que teria também adquirido as cotas sociais que a RICCI E ASSOCIADOS ENGENHARIA E COMÉRCIO detinha na RICCI AGROPASTORIL, passando à condição de proprietária, tanto da Fazenda Cachoeira, como do imóvel residencial da rua Plátanos, 200, a primeira valendo estimadamente R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e o segundo cerca de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais). Foram incluídos no polo passivo dessa ação os demais supostos compradores da fazenda (Família Pasetti de Souza) e do imóvel residencial (INVESTFOMENTO E OUTROS).

### **3) Fase Processual**

Foi proferida a **sentença julgando procedente em parte a nossa Ação Pauliana, para o fim de anular a venda da Fazenda Cachoeira e as duas primeiras operações de Venda e Compra do imóvel residencial, mas mantendo a terceira Venda, em favor de um casal, por considerar que este seria adquirente de boa-fé do imóvel.**

Entramos com Recurso de Apelação contra esta parte da sentença, para ver anulada esta derradeira aquisição do imóvel, por entendermos que uma vez anuladas as duas primeiras vendas,



inverteu-se o ônus da prova da aquisição de boa-fé e os terceiros adquirentes não comprovaram que agiram de boa-fé.

**Todos os recursos de apelação interpostos pelas partes foram improvidos, mantendo-se a sentença de primeira instância em sua íntegra.** Esclareceu o Desembargador Relator que os **partícipes do consilium fraudis são responsáveis pela reposição do valor econômico dos imóveis alienados em fraude à execução.** Assim, embora a terceira venda do imóvel residencial tenha sido mantida, por considerarem os derradeiros compradores adquirentes de boa-fé, a vendedora e os adquirentes nas primeira e segunda vendas (Claudia Saccomanno e Investfomento Mercantil Ltda.) são responsáveis pela reposição do valor econômico do imóvel, que gira em torno de R\$ 4.200.000,00, atualmente, assim como os integrantes da Família Pasetti de Souza deveriam restituir ao Vendedor a posse da Fazenda, que continuava em sua posse.

Como a Fazenda continuava na posse dos Compradores, a execução que objetivava a recuperação desta área se fez na Ação Ordinária de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, em trâmite na 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital (**processo nº 0050995-72.2004.8.26.0100**).

Todavia, a Família Pasetti de Souza, compradora da Fazenda, propôs um acordo com o Fundo para por fim à esta Ação Pauliana, exclusivamente em relação à Fazenda Cachoeira e à Família Pasetti, mediante um pagamento de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), e mediante prévia consulta e aprovação por ampla maioria dos cotistas, tal acordo foi realizado nesta Ação Pauliana e homologado judicialmente, e em razão de tal acordo, o pagamento integral foi realizado e recebido pelo Fundo, que deu plena, geral e irrevogável quitação à Família Pasetti de Souza, bem como requereu a extinção da Ação Pauliana, vale destacar, tão somente em relação à Fazenda Cachoeira e aos integrantes da Família Pasetti, prosseguindo regularmente a Pauliana em relação aos demais Requeridos, visando obter o reembolso do valor econômico do imóvel residencial da Rua Plátanos, 200.

Em virtude do acordo celebrado com a Família Pasetti, a fase de cumprimento de sentença neste processo limitar-se-á a executar os bens pertencentes à executada Claudia Saccomanno e também requeremos a desconsideração da personalidade jurídica e inversa da Investfomento, para atingirmos os sócios desta e os bens por eles transferidos para outra empresa de sua titularidade, tudo para alcançarmos a devolução do valor integral correspondente ao valor econômico do imóvel da Rua Plátanos, 200.

Alguns Réus (Investfomento Mercantil e Família Pasetti) interpuseram Recurso Especial contra o v. acórdão da 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP. A tais recursos foi negado seguimento no juízo de admissibilidade proferido pelo Presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, o que ensejou a interposição de Agravo em Recurso Especial pelos recorrentes.

Em virtude do acordo que foi formalizado com a família Pasetti, esta desistiu do Agravo em Recurso Especial que interpôs, em razão do que, prevalecerão apenas os Recursos Especiais



interpostos pelo próprio Fundo (que também desistiu do AREsp em relação à Família Pasetti de Souza) e pela Investfomento, ficando por consequência excluída toda e qualquer responsabilidade da Família Pasetti em relação ao resultado de tais recursos.

Apesar disso, iniciamos a fase de cumprimento de sentença, em caráter provisório contra a Investfomento e definitivo contra a Sra. Claudia Saccomanno, para tentarmos penhorar ativos financeiros e penhoramos imóveis suficientes para garantirmos a satisfação de nosso crédito, **que fica limitado ao valor econômico do imóvel residencial recuperado nesta ação pauliana.**

Requeremos a avaliação dos bens imóveis penhorados existentes em nome da executada Claudia Saccomanno, que apresentou uma Exceção de Pré-Executividade para impugnar o critério adotado para o cálculo do valor econômico do imóvel, que constitui o objeto de nossa execução. Esta Exceção de Pré-Executividade foi recém julgada e rejeitada, em 04/08/2017.

Em resumo: a executada Claudia Saccomanno entende que a reposição do valor econômico correspondente ao imóvel da Rua Plátanos depende de uma avaliação atual de tal imóvel, para que seja definido o seu valor, enquanto o Fundo defende a mera atualização monetária do valor efetivamente praticado por Claudia e Investfomento na venda do imóvel. O Juiz de primeira instância acolheu o pleito do Fundo.

As avaliações dos imóveis pertencentes à executada Claudia Saccomanno somaram um valor total de **R\$ 3.520.000,00**, a seguir discriminado:

1. Conjunto nº 63 do Ed. Itaim Office Center (Laudo de fls. 1319/1338)  
**Cj. N° 63 = R\$ 400.000,00;**
2. Conjuntos nºs 52 e 53 do Ed. Admiral Offices (Laudo de fls. 1339/1360)  
**Cj nº 52 = R\$ 555.000,00**  
**Cj nº 53 = R\$ 515.000,00;**
3. Apto. nº 152 e vaga na garagem do Ed. Marquês de Lajes (Laudo de fls. 1368/1392)  
**R\$ 1.200.000,00;**
4. Imóvel (terreno e construção) da Rua Domingos Lopes, 252, no Campo Belo (Laudo de fls. 1393/1421)  
**R\$ 850.000,00**

O valor econômico atualizado do imóvel da Rua Plátanos, 200, até o dia 01/09/2018, corresponde a R\$ 4.136.136,56 e o valor dos honorários de sucumbência da fase de conhecimento, corresponde a R\$ 155.480,86, conforme atestam os cálculos discriminativos realizados na forma determinada na sentença, ressalvada eventual alteração/majoração decorrente do julgamento do Agravo em Recurso Especial interposto pelo Fundo Credor.



Somados tais valores, **apura-se um débito geral de R\$ 4.291.617,42, ou seja, o valor do débito supera em, no mínimo, R\$ 771.617,42, o valor dos ativos penhorados**, se considerado o fato de se tratar de execução forçada com eventual arrematação por valor inferior ao da avaliação, além dos custos com o leiloeiro, fatos estes que indicam a necessidade de prosseguir a execução contra a Investfomento Mercantil Ltda., para a quitação integral do débito exequendo

#### **4) Expectativa de Êxito**

A expectativa de êxito é excelente, pois tivemos decisões amplamente favoráveis em primeira e segunda instâncias, mas devemos aguardar o resultado definitivo nos Agravos em Recurso Especial interpostos pelo Fundo e por um dos Requeridos na Ação Pauliana, a Investfomento Mercantil Ltda., sem prejuízo da execução provisória acima referida contra a Investfomento e **definitiva contra Claudia Saccomanno**.

#### **5) Alcance de ganhos e perdas potenciais**

De acordo com o exposto no item precedente, é muito provável o desfecho favorável do processo, podendo-se afirmar apenas que ele poderá alcançar a anulação da transferência patrimonial, consistente na reposição do valor econômico do valor do imóvel da Rua Plátanos, 200, pelos partícipes da fraude a credores naquele negócio específico.

#### **Atualização do processo - Ação Pauliana – acordo para composição amigável**

No dia 11 de setembro de 2018 foi concluído o acordo para composição amigável entre o FUNDO ÁGUA BRANCA e o GRUPO PASETTI DE SOUZA, atual proprietária da Fazenda Cachoeira, com o recebimento pelo fundo do montante de R\$ 7.000.000,00.

#### **Providências Processuais**

Por conta do acordo avençado, o FUNDO ÁGUA BRANCA desiste da ação pauliana (processo no. 0069044-30.2005.8.26.0100 da 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo) exclusivamente no que tange ao GRUPO PASETTI DE SOUZA, e inclusivamente no aspecto do mérito. O GRUPO PASETTI DE SOUZA concorda com a desistência, e, por conseguinte, se impuseram as seguintes medidas:



- a) o GRUPO PASETTI DE SOUZA desistiu do Recurso Especial que dirigiu ao Superior Tribunal de Justiça para reverter as decisões primária e secundária; e
- b) o FUNDO ÁGUA BRANCA desistiu, exclusivamente no tocante ao GRUPO PASETTI DE SOUZA, do Recurso Especial que dirigiu ao Superior Tribunal de Justiça para majorar a condenação sucumbencial estabelecidas nas decisões primária e secundária; e
- c) na instância de piso, o FUNDO ÁGUA BRANCA desiste ação pauliana e o GRUPO PASETTI DE SOUZA concorda com a desistência, ficando este último desincumbido de quaisquer outros ônus.

Noutra face, na ação de cobrança (processo no. 0050995-72.2004.8.26.0100 da 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo), o FUNDO ÁGUA BRANCA desiste da penhora da Fazenda Cachoeira, o GRUPO PASETTI DE SOUZA concorda com a desistência, e, por conseguinte, se imporão as seguintes medidas:

- a) o FUNDO ÁGUA BRANCA abdica e desiste da penhora da Fazenda Cachoeira, prossequindo no processo contra o demandado por outros meios quaisquer;
- b) o GRUPO PASETTI DE SOUZA recua da pretensão de assistir o feito e desistirá do Agravo de Instrumento manejado para obter a assistência, com a expressa concordância do FUNDO ÁGUA BRANCA e de seus patronos; e
- c) na instância de piso, o FUNDO ÁGUA BRANCA e o GRUPO PASETTI DE SOUZA darão conta desse ajuste ao juiz presidente do feito.

Numa e noutra ação, o FUNDO ÁGUA BRANCA e o GRUPO PASETTI DE SOUZA deverão pugnar pela desoneração da Fazenda Cachoeira, postulando que seja oficiado o Registro de Imóveis para que fique constando essa liberação.

No tocante à sucumbência processual nesses processos, fica reservado ao FUNDO ÁGUA BRANCA a prerrogativa de reivindicar as custas e despesas despendidas junto a quem de direito, excluída toda e qualquer responsabilidade do GRUPO PASETTI DE SOUZA a respeito. Assim se dá porque o FUNDO ÁGUA BRANCA prosseguirá com as ações junto aos demais demandados. Quanto aos honorários profissionais dos patronos das partes, cada qual arcará com a remuneração de seus respectivos advogados.

**O teor dos processos aqui mencionados os quais se referem às ações envolvendo a garantia de renda mínima é de inteira responsabilidade do advogado contratado pelo Fundo para patrocinar o processo de garanto de renda mínima.**

**Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Rubens, Adriano e Molinari.**



**Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca**  
Relatório da Administração - Março de 2019



Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.