



Rio de Janeiro, 14 de maio de 2025.

Ao

Sr. Heitor Lucas Maurici Gomes

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos - SCF

C.c.:

Srs. Bruno de Freitas Gomes e Cynthia Barião da Fonseca Braga

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Superintendência de Supervisão de Securitização - SSE

Ref.: Ofício nº 707/2025–SCF - Solicitação de esclarecimentos.

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“RJI” ou “Administradora”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30, na qualidade de administradora do **SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“São Domingos FII” ou “Fundo”), inscrito no CNPJ sob o nº 16.543.270/0001-89, vem, em resposta ao Ofício nº 707/2025–SCF (“Ofício”), esclarecer o quanto segue.

1. CONTEXTO DO INGRESSO DA RJI NA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E PLANO DE LIQUIDAÇÃO

A RJI assumiu a administração do São Domingos FII, em 03/02/2020, juntamente com a VCM Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”) e, desde então, iniciaram a condução de um processo de recuperação e liquidação, conforme previsto no plano de liquidação aprovado em consulta formal pelos cotistas, em 11/09/2020, conforme **Anexo I**.

Importa mencionar que, só a partir da assunção dos prestadores de serviço atuais, com acesso às



informações, foi possível promover a reestruturação das estratégias de recuperação dos ativos integralizados na carteira do Fundo, os quais já se encontravam em estágio avançado de inadimplemento, com documentação incompleta ou estrutura jurídica deficiente.

Nesse período, foram conduzidas diligências sobre os ativos e implementadas estratégias de recuperação, conforme a situação de cada ativo, sendo tais ações reportadas aos cotistas por meio de relatórios bimestrais, viabilizando transparência sobre o trabalho elaborado.

Como resultado das medidas tomadas pela RJI e pela Gestora foram recuperados e amortizados aos cotistas, até o momento, R\$ 74,4 milhões. Segue anexo o último relatório bimestral, referente à fevereiro de 2025 (**Anexo II**).

Dessa forma, ressalta-se que o Fundo possui um plano de liquidação aprovado pelos cotista – de total ciência e anuência dos cotistas do Fundo –, a ser observado pela RJI e a Gestora em relação aos prazos e obrigações legais ali estabelecidos.

Em relação às ressalvas constantes no relatório de auditoria das demonstrações financeiras (“DF”), seguem abaixo as informações relativas aos ativos mencionados, Tripoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Terras”) e Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. (“Paulínia”).

2. TRANSPARÊNCIA E TEMPESTIVIDADE

Como exosto acima, além da ciência e anuência dos cotistas sobre o plano de liquidação em andamento e o envio bimestral aos cotistas de relatório sobre o andamento da recuperação dos ativos do Fundo, a RJI faz acompanhamentos e diligência do processo junto à Gestora, mantendo os cotistas atualizados sobre quaisquer acontecimentos no curto prazo.

No mais, informamos que as respostas ao Ofício foram prestadas de forma tempestiva, em conformidade com os deveres de prestação de informações perante os órgãos reguladores e



autorreguladores.

3. CONTEXTO DOS ATIVOS E RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS

3.1 Terras: Tripoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Referente ao ativo Terras, trata-se de direito decorrente de instrumento de confissão de dívida firmado entre a investida do Fundo, Tripoli Empreendimentos Imobiliários Ltda., e a sociedade devedora, Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda. que estabeleceu, como forma de adimplemento, a dação em pagamento de 60.030,88 m² de lotes individualizados no referido empreendimento. A transferência da propriedade dos referidos lotes, contudo, foi originalmente condicionada à quitação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela devedora. Ressalta-se, contudo, que se trata de estrutura contratual firmada em momento anterior à assunção da atual administração.

No curso do acompanhamento do ativo e da análise da documentação contratual, foram identificados eventos supervenientes que comprometeram a execução da obrigação originalmente pactuada, notadamente a deliberação dos titulares do CRI pelo vencimento antecipado da emissão, sem comunicação formal à parte credora.

Diante desse cenário e com o objetivo de aferir os impactos jurídicos sobre a exigibilidade do crédito, uma medida já tomada para o endereçamento da ressalva foi a contratação de assessoria especializada para elaboração de parecer técnico - *legal opinion* (**Anexo III**), que foi concluído em 29/04/2025, posteriormente ao encerramento do exercício social de 2024.

Considerando os elementos jurídicos consolidados no parecer, a Administradora tomou, também, a medida de reclassificação contábil do ativo para a rubrica de “direito creditório” na carteira do Fundo, atualmente em fase de implementação.



Em relação à condução das providências judiciais eventualmente cabíveis, a Administradora permanece em acompanhamento conjunto com a Gestora, no âmbito de suas respectivas competências, com vistas ao cumprimento dos deveres fiduciários e à adequada supervisão das medidas em curso relacionadas à recuperação do crédito, avaliando necessidade de ajustes subsequente nas demonstrações financeiras, conforme a regulamentação aplicável.

3.2 Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.

Já no que diz respeito à Paulínia, o Fundo detém participação societária de 98,69% no capital social da sociedade, cujo objeto social está vinculado ao desenvolvimento do empreendimento residencial denominado “Residencial Íris”, localizado no município de Paulínia/SP. Tanto o investimento quanto a estrutura contratual atualmente vigente, incluindo o Acordo de Sócios que rege a administração da Paulínia, são anteriores à assunção da RJI e da Gestora. Nos termos desse acordo, a administração da sociedade é exercida de forma exclusiva pela sócia minoritária, Áurea Holding Participações S.A., que detém 1,31% das quotas e indica, com exclusividade, o administrador da sociedade. A atual estrutura contratual limita a atuação direta do Fundo na gestão da investida, incluindo seu acesso às informações operacionais, contábeis e financeiras.

A RJI tem ciência das limitações de acesso a informações financeiras da Paulínia, cuja administração é exercida, conforme previsto contratualmente, por sócio minoritário.

Insta salientar que, desde a alteração da gestão do Fundo, a RJI e a Gestora promoveram diligências com o objetivo de viabilizar o acesso à documentação da investida, incluindo medidas judiciais voltadas à obtenção das demonstrações financeiras e a exibição dos demais documentos relacionados a administração da Paulínia.

A Administradora acompanha os desdobramentos do caso, no âmbito de suas atribuições, mantendo monitoramento sobre a participação societária e sua adequada representação nas demonstrações contábeis do Fundo, e segue envidando esforços, em conjunto com a Gestora,



inclusive medidas judiciais, para a obtenção da documentação contábil e financeira da Paulínia, incluindo as demonstrações financeiras auditadas.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, entende-se que o plano de liquidação apresentado abarca a estratégia adotada pela RJI e pela Gestora para os ativos integralizados em na carteira do Fundo, e, com o objetivo de respeitar os prazos e obrigações legais, informamos que está sendo providenciada convocação de Assembleia Geral de Cotistas para a apresentação do plano atualizado para o ano de 2025, conforme informações oportunas explanadas na presente manifestação.

Sendo o que cumpria para o momento, renovamos nossos votos de elevada estima e consideração e subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I



SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 16.543.270/0001-89

ATA DA CONSULTA FORMAL ENCERRADA EM 11 DE SETEMBRO DE 2020

A **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com endereço na Rua do Ouvidor, nº 97, 7º andar, Centro, na cidade e Estado do Rio de Janeiro (“Administradora”), na qualidade de administradora do **SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.543.270/0001-89 (“Fundo”), vem, por meio deste, comunicar o encerramento do prazo para o envio da resposta à Consulta Formal endereçada a todos os cotistas do Fundo, em 28 de agosto de 2020 (“Consulta Formal”), tendo apurado o seguinte resultado:

- 1) **CONVOCAÇÃO:** Consulta encaminhada aos cotistas por correspondência eletrônica (*e-mail*), em 28 de agosto de 2020.
- 2) **RESPOSTAS À CONSULTA:** Cotistas cujas manifestações de voto encontram-se depositadas no endereço da Administradora, detentores de cotas que representam **69,65%** (sessenta e nove vírgula sessenta e cinco por cento) do Patrimônio do Fundo.
- 3) **PAUTA DA CONSULTA FORMAL:**
 - (i) Aprovação do Plano de Liquidação do Fundo, anexo à Consulta Formal.
- 4) **DELIBERAÇÕES TOMADAS NA CONSULTA:**

No que tange ao item único da pauta da Consulta Formal, cotistas representantes de **56,99%** (cinquenta e seis vírgula noventa e nove por cento) das cotas emitidas e em circulação votaram pela aprovação do Plano de Liquidação apresentado, enquanto **12,66%** (doze vírgula sessenta e seis por cento) das cotas reprovaram. Sendo assim, restou aprovado o Plano de Liquidação.
- 5) **ENCERRAMENTO:** Considerando o encerramento do prazo da Consulta, a Administradora finalizou o processo de Consulta Formal, levando em consideração o resultado da aprovação da pauta, conforme acima indicado.

Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2020.

MAURO CESAR
MEDEIROS DE
MELLO:097687
85772

Assinado de forma
digital por MAURO
CESAR MEDEIROS DE
MELLO:09768785772
Dados: 2020.09.16
19:55:17 -03'00'

ENIO
CARVALHO
RODRIGUES:0
2726548768

Assinado de forma
digital por ENIO
CARVALHO
RODRIGUES:027265
48768
Dados: 2020.09.16
19:55:34 -03'00'

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

PLANO DE LIQUIDAÇÃO

SÃO DOMINGOS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.543.270/0001-89)

Introdução

A Veritas é uma gestora independente e especializada em ativos de alta complexidade, como Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, Fundos Multimercado, Debêntures e Operações Estruturadas de Crédito. Sendo o foco de atuação a reestruturação de dívidas, a recuperação de ativos financeiros e imobiliários, bem como atuação para a reestruturação e recuperação de ativos Estressados (Falência, Recuperação Judicial, ou Fundos com parte relevante de seu patrimônio em PDD).

No final do primeiro semestre de 2019, a Veritas foi procurada por alguns RPPS cotistas dos fundos **FIRF MONTE CARLO INSTITUCIOANL IMA-B 5** (CNPJ: 15.153.656/0001-11), **MONZA FIC FIM LP CP** (CNPJ: 21.518.635/0001-55) e **SINGAPORE FIC FIRF** (CNPJ: 20.887.259/0001-03) a respeito de possível interesse em assumir a gestão do fundo, uma vez que estavam insatisfeitos com o então gestor. Atualmente esses fundos foram consolidados no **MONTE CARLO** trazendo economia para o cotista e aproximação do ativo final.

O Fundo **SÃO DOMINGOS** assume papel relevante na cascata mencionada acima uma vez que é fundo investido e possui exposição direta em ativos imobiliários passíveis de recuperação.

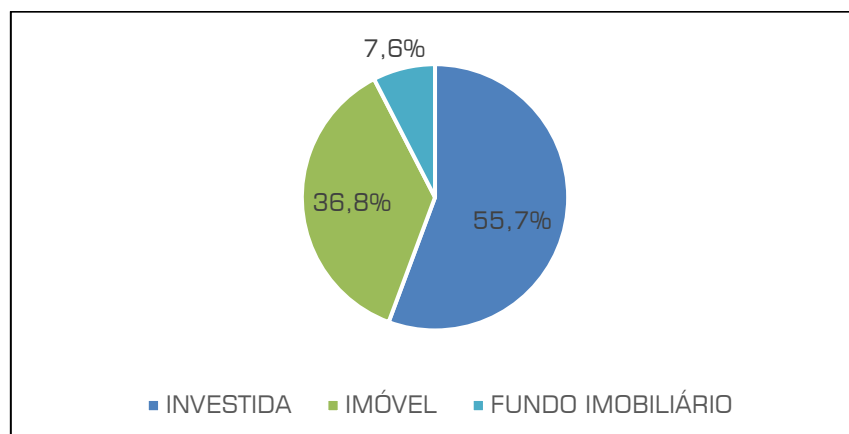
Nesse contexto, a Veritas assumiu a gestão do **SÃO DOMINGOS** em 31 de dezembro de 2019 e tem trabalhado na recuperação e liquidação de seus ativos desde então. Da mesma forma, A RJL assumiu a administração dos fundos.

Sendo assim, no melhor interesse dos cotistas, a Veritas vem por meio deste apresentar o Plano de Liquidação do fundo **SÃO DOMINGOS**.

Situação do fundo 31/01/2020

O fundo se encontra em fase de liquidação tendo seu **Plano de Liquidação** pendente de aprovação dos cotistas.

	R\$	%
INVESTIDAS		
PAULÍNIA DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.700.000	8,1%
SAN BENEDETTO REAL ESTATE S.A.	0	0,0%
SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	171.774	0,2%
SUPERAVIT PARTICIPAÇÕES S.A.	10.000.000	10,5%
VEREDAS PARTICIPAÇÕES LTDA	34.917.000	36,8%
SOMA	52.788.774	55,7%
IMÓVEIS		
CAETÉ - MG	22.000.000	23,2%
SEASONS 1302	934.180	1,0%
SEASONS 1602	934.178	1,0%
TERRAS - MT	11.000.000	11,6%
SOMA	34.868.358	36,8%
FUNDOS		
AQ3 RENDA FII	221.752	0,2%
BRAZIL REALTY FII	4.120.861	4,3%
SÃO JORGE FII	2.836.625	3,0%
SOMA	7.179.238	7,6%
CAIXA	0	0,0%
PROVISÕES		
despesas regulares do fundo	-2.505.373	-2,6%
demaís ajustes	2.518.578	2,7%
SOMA	13.205	0,0%
PL	94.849.575	100,0%



Plano de liquidação

O plano de liquidação do SÃO DOMINGOS tem como objetivo **entregar para os cotistas recursos financeiros de forma otimizada** tendo como pilares os seguintes passos: **(i)** diligência e formalização da propriedade dos ativos investidos; **(ii)** levantamento de informação a respeito dos fundos investidos; **(iii)** monetização dos ativos ilíquidos; **(iv)** manutenção de recursos suficientes para suportar o fluxo de caixa do Fundo para o prazo de 4 anos e; **(iv)** realização de amortizações aos cotistas após eventos de liquidez, sempre respeitando o fluxo de caixa do Fundo.

Ainda assim, serão divulgados relatórios trimestrais a respeito do andamento dos trabalhos feitos.

(i) diligência e formalização da propriedade dos ativos investidos

O SÃO DOMINGOS era, anteriormente, gerido pela ROMA ASSET e administrado pela INDIGO DTVM (antiga FOCO DTVM). Após o cancelamento do credenciamento da ROMA ASSET como administradora de carteiras pela CVM e acúmulo da função pela INDIGO DTVM, a Veritas não recebeu a documentação que esperava a respeito dos ativos investidos, dificultando a continuidade da atividade de gestão.

Nesse sentido, em paralelo com as cobranças e pedidos aos antigos prestadores de serviço, a Veritas buscou levantar informações a respeito das investidas e imóveis, mas a situação foi agravada pela pandemia.

Ainda assim, a Veritas irá providenciar a formalização e levantamento dos documentos necessários para garantir a propriedade do SÃO DOMINGOS.

PAULÍNIA

A PAULÍNIA DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA tem por objetivo realizar incorporação imobiliária e passou a fazer parte da carteira do SÃO DOMINGOS FII em 2014 após acordo firmado com a AUREA HOLDING E PARTICIPAÇÕES S.A. no qual o fundo ficou responsável por aportes iniciais necessários, até o montante de

R\$ 8,5MM. Esse valor seria devolvido corrigido por IPCA + 12% a.a. quando o empreendimento performar sendo o restante do resultado distribuído 80% - 20% para o fundo e para a AUREA, respectivamente.

O empreendimento RESIDENCIAL CLUBE AQUAVILLE é composto por um projeto aprovado de 198 apartamentos de 47m² de médio-baixo padrão, alocados em 3 torres e uma área de lazer, totalizando 11.046m² de área construída em uma área total de 11.044,73m² na região metropolitana Campinas/SP.

SAN BENEDETTO

No refazimento da DF do fundo de 2018 o ativo SAN BENEDETTO foi marcado a R\$ 0,00. Na época, a justificativa foi de que o ativo é único imóvel da empresa, adquirido em 2014 na administração da BRL TRUST, foi questionado em ação judicial e, dada as decisões desfavoráveis em primeira e segunda instância, houve a necessidade de marcar o ativo a zero devido à remota chance de reversão do julgado. Essa ação aparece pela primeira vez na DF de 2015 da SAN BENEDETTO.

Em 27 de dezembro de 2016 SÃO DOMINGOS FIL e MILO INVESTIMENTOS S.A. assinaram um “Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Permuta de Participação Societária com Torna” em que o fundo entregou 100% das cotas da SAN BENEDETTO REAL ESTATE S.A. (valor atribuído - R\$ 50MM) + R\$ 13MM + 7 imóveis (valor atribuído - R\$ 2MM) e a MILO entregou 100% das cotas da RALIN PARTICIPAÇÕES LTDA. (valor atribuído - R\$ 65MM). Entretanto, no SERASA essa movimentação societária não é refletida, o que se confirmou posteriormente na documentação uma vez que o Fundo não realizou o pagamento total da torna.

SANTO ANDRÉ

A SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA tem por objetivo empreender, planejar, incorporar e administrar o empreendimento residencial de alto padrão no litoral da Bahia, próximo à Porto Seguro.

A participação do SÃO DOMINGOS FIL na investida teve início após a Rescisão de promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção em que o valor de R\$ 2.900.000,00 foi restituído através de participação – 50%. Os outros 50% são

detidos pela empresa NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, representada por seu administrador MARCOS NEWLANDS FREIRE.

De acordo com a última alteração ao Contrato Social da SANTO ANDRÉ, a Administração compete à Eduardo Lopes dos Santos.

SUPERAVIT

A SUPERAVIT PARTICIPAÇÕES S.A. é uma empresa de Belo Horizonte – MG e tem como principal ativo um empreendimento imobiliário residencial em MG.

Seu ingresso no SÃO DOMINGOS FII se deu através da aquisição de 100% da empresa em setembro de 2017 pelo valor de R\$ 57.000.000,00 de sua antiga proprietária VIKING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CAETÉ

Imóvel situado na Fazenda Lages, em Minas Gerais que se encontra em fase inicial com necessidade de recursos para desenvolvimento e aprovação de projeto para empreendimento imobiliário.

SEASONS

2 imóveis (apartamentos 1302 e 1602) situados no condomínio Edifício Seasons em Salvador. O empreendimento encontra-se em fase de construção e possui previsão de entrega final de outubro de 2020.

Os dois imóveis foram adquiridos em março de 2016 por R\$ 901.000,00 da CHP1000 2 EMPREENDIMENTO LTDA, sendo que, de acordo com o contrato de venda, a própria vendedora é a responsável pela construção.

TERRAS

Trata-se de um loteamento no Mato Grosso do Sul do qual o SÃO DOMINGOS FII detém 42 lotes (aproximadamente 15% do total de 271 lotes).

Esses lotes foram adquiridos em outubro de 2014 da TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA pelo valor de R\$ 8.000.000,00. Entretanto, em setembro de 2015 a devedora se obrigou a pagar ao fundo o valor

correspondente ao montante de R\$ 8.000.000,00 corrigido por IPCA + 12% a.a. através de aditamento ao contrato de compra.

Além disso, em dezembro de 2015, o fundo, com intenção de contribuir para a conclusão das obras, aportou R\$ 4.000.000,00 (R\$ 3.000.000,00 + R\$ 1.000.000,00) sendo garantido o retorno desse saldo também corrigido por IPCA + 12% a.a. (houve alienação dos resultados líquidos apurados semestralmente).

VEREDAS

Trata-se de uma área de 92.40 hectares voltada para loteamento residencial, passou a fazer parte da carteira do fundo em março de 2018 após a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Permuta no qual o SÃO DOMINGOS FII entregou em troca 10 CRIs (7ª série – 2ª emissão – ALTERE SEC – SPE CESTO INCORP) à INFINITY PARTICIPAÇÕES S.A.. Entretanto, dado o não cumprimento das condições ali estipuladas, foram assinados aditamentos a fim de viabilizar a concretização da permuta nos quais foi dada a empresa VEREDAS PARTICIPAÇÕES LTDA, detentora da área.

(ii) levantamento de informação a respeito dos fundos investidos

O SÃO DOMINGOS possui exposição em 3 fundos de investimento geridos por terceiros.

1. **AQ3** (gestão REDITUS e administração INDIGO): Fundo de investimento imobiliário detentor de imóveis.
2. **SÃO JORGE FII** (administração INDIGO): Fundo de investimento imobiliário
3. **BRAZIL REALTY FII** (gestão IRON CAPITAL e administração INDIGO): Fundo de investimento imobiliário.

Foi **solicitado aos prestadores de serviço dos fundos informação sobre o andamento dos investimentos** realizados a fim de verificar a adequada aplicação dos recursos, bem como para formarmos uma visa completa dos ativos da carteira possibilitando,

inclusive, orientações de **voto em assembleias** dos fundos investidos a fim de auxiliar os gestores com apresentação de **propostas e estratégias de gestão** para monetização dos ativos.

(iii) monetização dos ativos ilíquidos

O SÃO DOMINGOS é um fundo que frustrou seus cotistas desde o início. Além da falta de informação, não apresentou rentabilidade conforme esperado sendo alvo, inclusive, de investigações da Polícia Federal.

Nesse sentido, a Veritas sabe dos anseios dos cotistas e irá buscar alternativas na monetização dos ativos e não no desenvolvimento. A expectativa da Veritas para a maioria dos ativos é identificação de players estratégicos no mercado que possam ter interesse. Inclusive alguns ativos como cotas do BRAZIL RELATY FII já foram vendidas de forma parcial.

(iv) Manutenção de recursos suficientes para suportar o fluxo de caixa do Fundo para o prazo de 4 anos

Para garantir o pagamento dos custos do fundo SÃO DOMINGOS a fim de sempre ter seus **prestadores de serviço com interesses alinhados** com os cotista, serão provisionados custos suficientes para o pagamento de todas as despesas do fundo até agosto de 2024, considerando o valor aproximado de R\$ 90 mil por mês, sendo o prazo de 4 anos o inicialmente estimado como suficiente para total liquidação do fundo, em regime de melhores esforços.

Caso seja necessário rever o prazo, este será apresentado em assembleia e aprovado como retificação do Plano de Liquidação.

(v) realizar amortizações aos cotistas após eventos de liquidez, sempre respeitando o fluxo de caixa do Fundo.

Todo e qualquer recurso financeiro que esteja disponível para o fundo será **amortizado de forma proporcional** para seus cotistas sempre respeitando o regulamento e o fluxo de caixa proposto no item (iv).

ANEXO II



Relatório bimestral

SÃO DOMINGOS FII – FEVEREIRO - 2025

CNPJ 16.543.270/0001-89



VERITAS

“Em latim, Veritas remete à precisão, rigor e exatidão de um relato, fato ou circunstância”

Somos uma gestora de recursos independente, especializada em ativos de alta complexidade, recuperação de ativos, carteiras inadimplentes, oportunidades imobiliárias, fundos em processos de liquidação, fundos para situações especiais, créditos judiciais e produtos estruturados.

Equipe multidisciplinar com mais de 25 anos de experiência, aplicamos nossa “expertise” de conhecimentos econômicos e jurídicos, tanto na gestão de nossos fundos, como nos mandatos de nossos clientes.

Estamos empenhados em manter os mais elevados padrões de governança e práticas de compliance, promovemos uma cultura de intercâmbio de ideias para fornecer soluções com excelência aos investidores, clientes, empresas e sociedade em geral.

Com disciplina tática em nossos processos de gestão, rigor na execução operacional, e combinados com atuação de excelência no ambiente regulatório, nos tornamos detentores de notório “track record” em nossas áreas de atuação.



Contexto do Fundo



CONTEXTO DO FUNDO

- ✓ A Veritas assumiu a gestão dos fundos MONTE CARLO, MONZA e SINGAPORE entre agosto e setembro de 2019 com o propósito de liquidação.
- ✓ No início de 2020 a Veritas assumiu também o fundo SÃO DOMINGOS FII dada sua posição fundamental para a execução do Plano de Liquidação dos fundos mencionados acima.
- ✓ Desde o início da gestão a Veritas tem enfrentado dificuldade em obter informações a respeito dos ativos do fundo, culminando, inclusive, em notificações formais aos antigos prestadores de serviço.
- ✓ Em 11 de setembro de 2020 foi aprovado pelos cotistas o Plano de Liquidação apresentado pela Veritas.
- ✓ Em outubro de 2020 foi entregue relatório de diligência elaborado pelo escritório CEPEDA e suas informações foram aqui incorporadas.



ATIVOS INVESTIDOS – fechamento fevereiro/25

28/fev		
	R\$	%
INVESTIDAS		
PAULÍNIA DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.700.000	12,5%
SAN BENEDETTO REAL ESTATE S.A.	0	0,0%
SOMA	7.700.000	12,5%
IMÓVEIS		
TERRAS - MT / TRIPOLI	11.000.000	17,9%
APARTAMENTOS BOSSA NOVA	3.000.000	4,9%
LOTES JARDIM MONET	20.000.000	32,5%
LOTES BELA VISTA III	7.000.000	11,4%
SOMA	41.000.000	66,7%
RECEBÍVEIS		
ACORDO CAETÉ	550.000	0,9%
SOMA	550.000	0,9%
FUNDOS		
AQUILLA FII	109.777	0,2%
BRAZIL REALTY FII	3.943.143	6,4%
SÃO JORGE FII	693.264	1,1%
SOMA	4.746.184	7,7%
RENDA FIXA		
LFT - COMPROMISSADAS	2.106.681	3,4%
SOMA	2.106.681	3,4%
CAIXA		
C/C	2.886	0,0%
SOMA	2.886	0,0%
PROVISÕES		
DIVERSAS	5.958.814	9,7%
SOMA	5.408.814	8,8%
PL	61.514.565	100,0%

TRIPOLI – investida



Sobre o investimento:

Loteamento em Bonito (Mato Grosso do Sul), do qual o SÃO DOMINGOS FII detém aproximadamente 60 mil m² em direitos de dação em pagamento dos lotes.

Em outubro de 2014 o fundo adquiriu da TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA 42 lotes pelo valor de R\$ 8.000.000,00. Em dezembro de 2015, o fundo, com intenção de contribuir para a conclusão das obras, aportou mais R\$ 3.000.000,00 sendo garantido o retorno do total de R\$ 11.000.000,00 aportados corrigido por IPCA + 12% a.a. (houve alienação dos resultados líquidos apurados semestralmente).

Em contato com a TERRAS, foi apresentado *Instrumento de Confissão de Dívida, cessão de crédito, cumulado com obrigações recíprocas e outras avenças assinado em julho de 2019*, documentação até então desconhecida pela VERITAS. Nesse instrumento: (i) o Fundo cedeu seus direitos à empresa SD INCORP EMP. IMOB. LTDA (34.280.448/0001-28), antiga razão social da TRIPOLI; a TERRAS confessou sua dívida, que seria paga na forma de dação em pagamento de 60.030,88 m² em lotes, cuja condição seria subordinada à quitação do CRI emitido pela TERRAS.

Localização – Glebas na zona urbana da Comarca de Bonito – MS

(matrícula 8.658 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bonito – MS)

Marcação na carteira – R\$ 11.000.000,00

Estratégia de recuperação:

A Veritas conseguiu levantar a documentação a fim de entender o que foi realizado na gestão passada. Hoje, temos a ciência de que o fundo SÃO DOMINGOS detém os direitos de recebimento da dação em pagamento em 60.030,88 m² em lotes.

A equipe imobiliária visitou o empreendimento em julho de 2021 e constatou que o empreendimento condiz com o que era esperado.

Recentemente, durante o monitoramento do CRI, a Veritas constatou ocorrência de Assembleia na qual os credores do CRI deliberaram pelo seu vencimento antecipado, em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias e não pecuniárias por parte da Devedora TERRAS.

Esse fato prejudicou, diretamente, a dação em pagamento acordada no Instrumento de Confissão de Dívida.

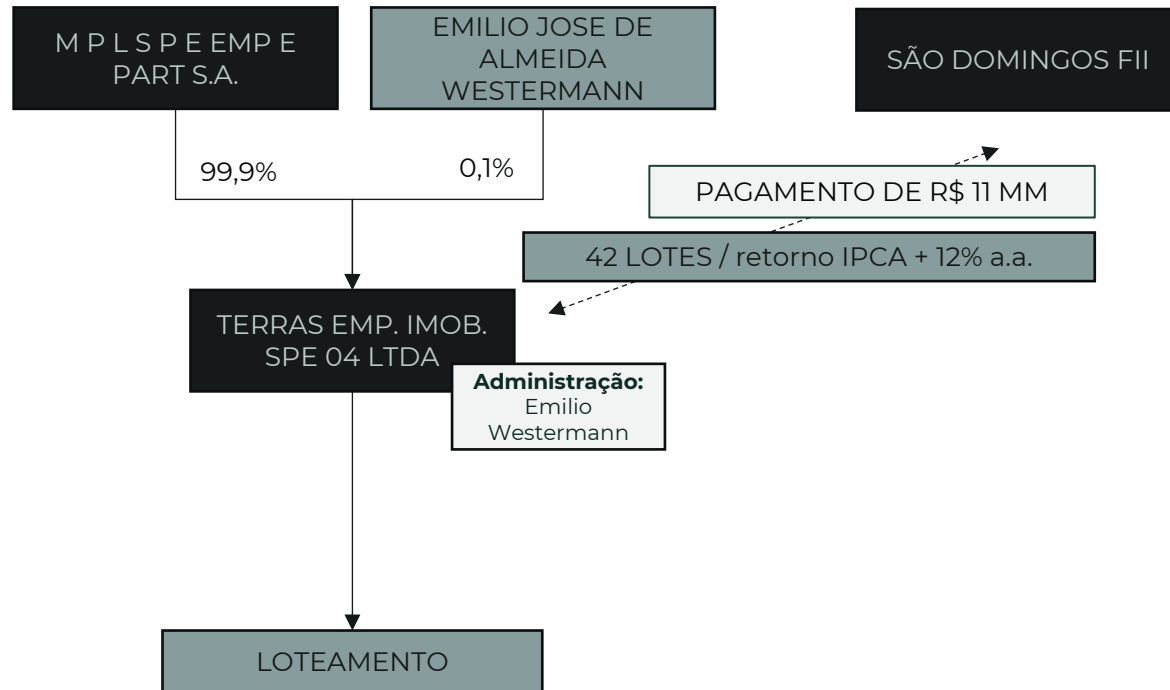
Diante disso, Veritas (Gestora) e RJI (Administradora) contrataram assessoria jurídica para estudo/análise do cenário atual e, assim, amadurecer a tomada de próximos passos extrajudiciais e judiciais a serem contra a devedora TERRAS.

TRIPOLI – investida

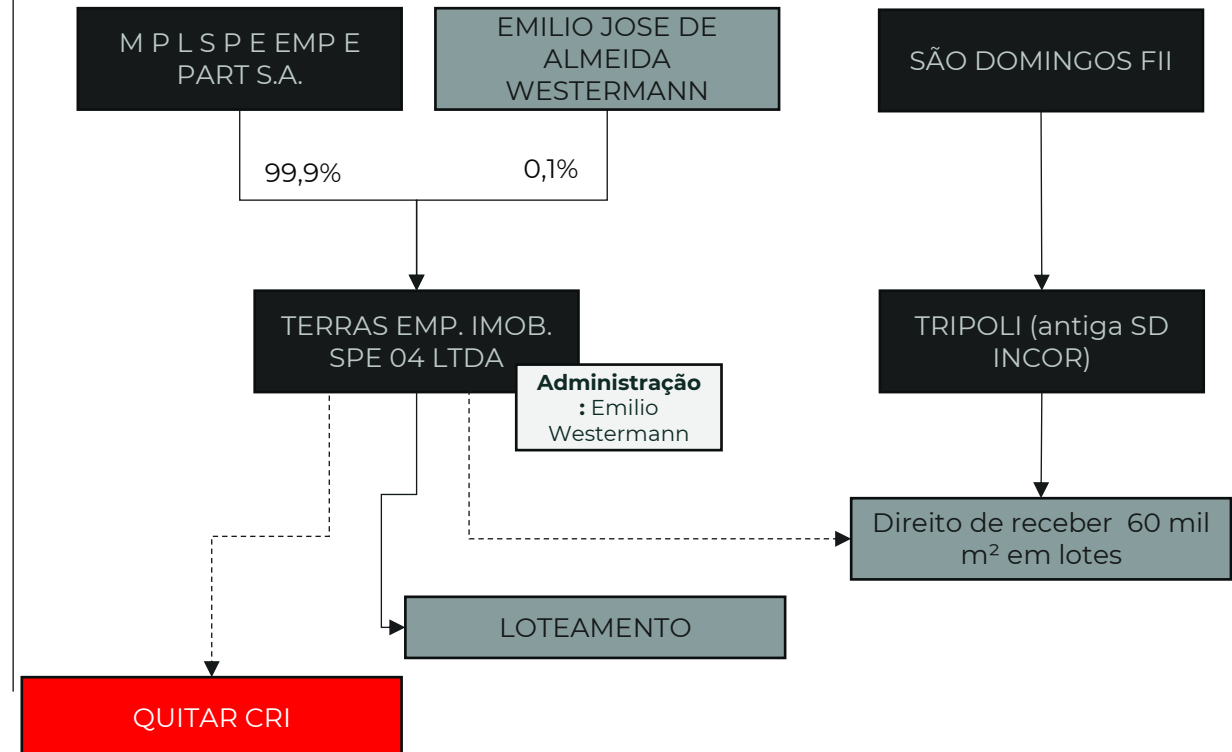


Estrutura:

1º



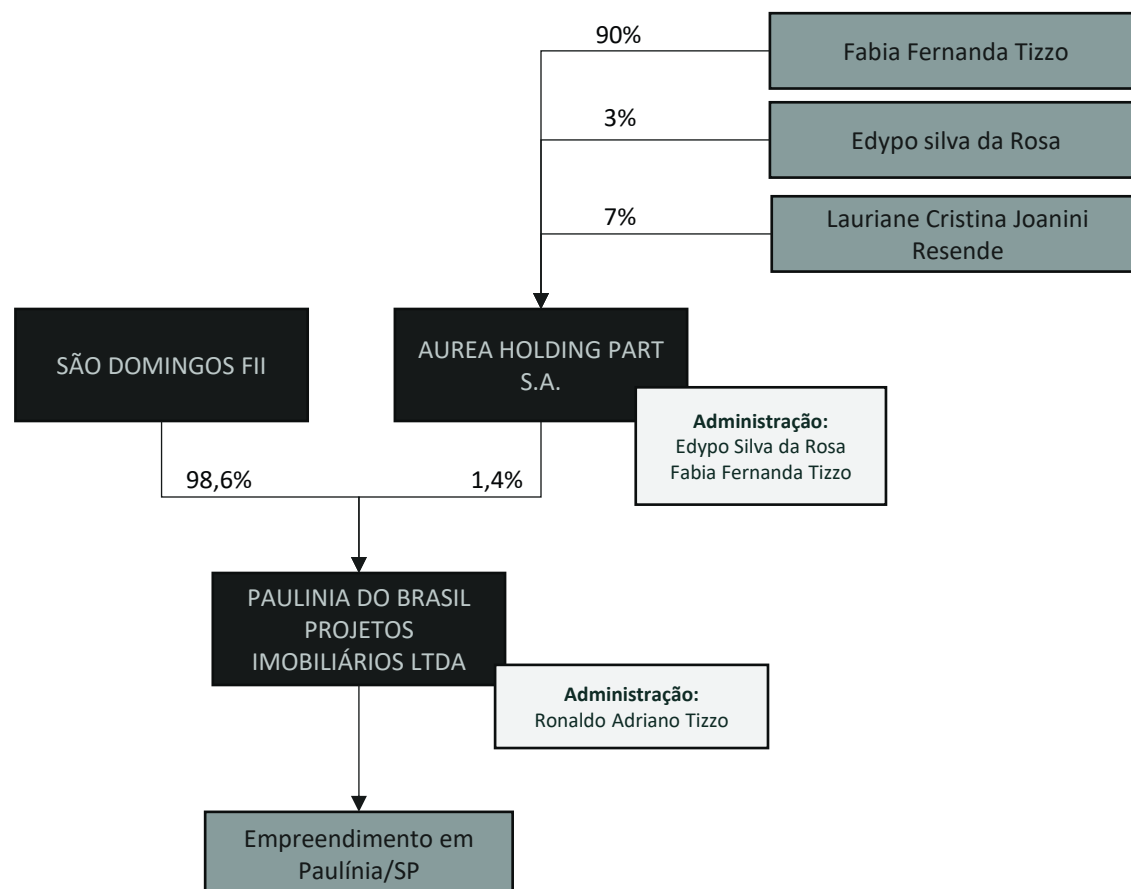
2º



PAULÍNIA – investida



Estrutura societária:



Estratégia de recuperação:

Em virtude da falta de clareza e informações sobre o ativo, o fundo ingressou com Ação de Produção Antecipada de Provas visando a obtenção de determinados documentos.

Tendo em vista que a Ação de Produção Antecipada de Provas não alcançou o resultado esperado, estamos traçando novas estratégias de recuperação junto ao assessor jurídico.

PAULÍNIA – investida



Situação do empreendimento:

- ✓ RESIDENCIAL CLUBE ACUAVILLE – Rua Raphael Perissinoto, 197 – João Aranha, Paulínia - SP
- ✓ Empreendimento concluído – várias imobiliárias anunciando unidades para venda – faixa de R\$ 170 mil – segmento Minha Casa Minha Vida (MCMV)
- ✓ Unidades – de 46 a 68 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga garagem
- ✓ Área de Lazer – quadra poliesportiva, salão de festas, piscina adulto, churrasqueira, salão de jogos, playground, espaço gourmet, academia
- ✓ <https://www.youtube.com/watch?v=jv9kud9Sa78> vídeo institucional em 3D do empreendimento

 IMÓVEL

VENDE-SE - COD: 104117 - ÚLTIMAS UNIDADES: Residencial Clube Aquaville / Paulínia SP



Imóvel: Apartamento

Quartos: 2

Valor: R\$ 169.900,00

Bairro: João Aranha

Cidade: PAULÍNIA

Estado: SP

Endereço: Rua Raphael Perissinoto,197

Descrições: Preço a partir de: R\$169.900

O Residencial Clube AQUAVILLE é um condomínio de Apartamentos Localizado na Cidade de PAULÍNIA SP,

O Residencial possui diferenciais como: Preparação para AR-CONDICIONADO, Áreas de Lazer Privativas (por bloco)

e iniciativas sustentáveis como coleta seletiva, Elevadores com sistema de REGENERAÇÃO DE ENERGIA, ampla área

permeável e acessibilidade.

O Empreendimento se encaixa no Programa MINHA CASA MINHA VIDA 02.



BRAZIL REALTY FII – ativo final



Sobre o fundo:

O fundo de investimento BRAZIL REALTY é um fundo de investimento listado na B3 que possui em seu portfólio terrenos, outros FIIs e ações de empresas voltadas para o desenvolvimento imobiliário.

Sobre o fundo:

Gestão: ACURA GESTORA.

Administração: SEFER INVESTIMENTOS LTDA.

Custodiante: SEFER INVESTIMENTOS LTDA.

Auditoria: AUDIPEC AUDITORIA

Cota a Mercado: R\$ 19,78

Prazo de resgate: fechado

Status DF: DF de 31/12 2023 sem ressalvas do auditor.

Estratégia de recuperação:

Como o fundo não é mais listado na B3, há pouquíssima movimentação no secundário.

Em dezembro de 2019 foi encontrado contrato de compromisso de recompra de parte dessas cotas. Apesar da existência do contrato de recompra mencionado, a priori, encontramos barreira jurídica envolvendo o bloqueio das cotas do BLZ11 para efetivamente exigir a recompra.

Últimas atualizações:

Âmbito judicial:

Contextualização: Como informado anteriormente, as cotas do Brazil Realty FII, detidas pelo fundo MONTE CARLO, estão atualmente bloqueadas por decisão judicial.

Situação atual: O escritório jurídico contratado pelo fundo ingressou com um Mandado de Segurança com o objetivo de desbloquear essas cotas. Recentemente, este recurso foi julgado e, infelizmente, a segurança foi denegada, ou seja, não acolheram nosso pedido de desbloqueio.

Próximos passos: Diante dessa decisão desfavorável, já apresentamos recurso judicial buscando reverter esse cenário. Paralelamente, estamos avaliando outras alternativas jurídicas e negociais para viabilizar a eventual venda das cotas, caso o desbloqueio não seja possível a curto prazo.

Âmbito extrajudicial: Após publicação de consulta formal (27/03/2024), houve deliberação, por maioria dos cotistas, para substituição de prestador de serviços de gestão do fundo Brazil Realty FII, ingressando como nova gestora: ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Em 03/05/2024, a administradora do fundo comunicou fato relevante no qual: (i) recepcionou, pela B3 em 03/05/2024 o Ofício 004/2024-PR, o qual comunicou a decisão da B3 em cancelar de ofício a listagem do Fundo na B3 a partir de 08/05/2024. Nesse sentido, a administradora realizou AGE, em 10/06/2024, para deliberação sobre a forma de realização de evento de liquidez, bem como avaliação e decisão sobre a viabilidade de tal evento. A deliberação da Veritas foi em “abstenção”, pois as informações passadas pela gestora do Brazil Realty FII não foram suficientes.



BRAZIL REALTY FII – ativo final

Últimas atualizações (continuação):

Em 10/06/2024, a administradora do fundo publicou edital de consulta formal para deliberação sobre (i) aprovação da realização da 6ª (sexta) oferta de distribuição de cotas, destinadas a investidores qualificados bem como (ii) autorização para que a administradora pratique todos os atos necessários ao cumprimento da deliberação supracitada. Já em 11/07/2024, a administradora do fundo publicou edital de consulta formal para deliberação sobre as matérias pretéritas de: (i) encerramento da 5ª emissão de cotas; (ii) deliberar sobre aprovação da abertura da 6ª e 7ª emissões de cotas; (iii) autorização para que a administradora pratique atos necessários para cumprimento das deliberação acima. Em ambas consultas formais supracitadas, a Veritas votou em “abstenção”, pois não obteve informações suficientes e em tempo para que pudesse construir um racional para uma decisão de “aprovação” ou “reprovação”.

Em 23/12/2024 a administradora do fundo publicou edital de consulta formal, cuja ordem do dia seria para: ratificar a realização da 8ª (Oitava) Emissão de Cotas do Fundo, iniciada em 29 de novembro de 2024. A Veritas votou em “abstenção”, pois não obteve informações das atuais administradora e gestora do Fundo sobre tal emissão.

SÃO JORGE FII – veículo de investimento



Sobre o fundo:

O fundo de investimento SÃO JORGE possui exposição a empresas voltadas para desenvolvimento imobiliário.

Sobre o fundo:

Gestão: SEFER INVESTIMENTOS

Administração: SEFER INVESTIMENTOS

Custódia: SEFER INVESTIMENTOS

Auditoria: SÊNIOR AUDITORES E CONSULTORES

Cota a mercado: R\$ 0,23

Prazo de resgate: fechado

Status DF: não foi elaborada nenhuma

Estratégia de recuperação:

Diante da remota possibilidade de recuperação de ativos informado pelo jurídico da atual gestora, a Veritas prosseguirá com a alienação das cotas que Monte Carlo detém de São Jorge FII no mercado secundário.

Última atualização:

Conforme informado, no último relatório bimestral, houve reavaliação/remarcação dos ativos do Fundo São Jorge, resultando na remarcação da cota que tende a zero.

Diante desse cenário, a Veritas está realizando tratativas de revenda, no mercado secundário, das cotas que Monte Carlo possui do Fundo São Jorge FII, sempre no intuito de mitigar riscos futuros e recuperar valores aos cotistas do Fundo Monte Carlo.

CAETÉ – SPE com imóvel



Sobre o investimento:

Imóvel situado na Fazenda Lages, em Minas Gerais que encontra-se em fase inicial com necessidade de recursos para desenvolvimento e aprovação de projeto para empreendimento imobiliário.

Imóvel adquirido por R\$ 22.000.000,00 da VIKING PARTICIPAÇÕES S.A. em dezembro de 2017.

Localização – Fazenda Lages, município de Taquaruçu de Minas em Caeté – MG (matrícula 12.968 e 15.473)

Estratégia de recuperação:

A Veritas assinou a venda das cotas do fundo para terceiros no dia 01/02/2022. Como parte do pagamento, o fundo receberia alguns imóveis; Como o fundo possui direito em receber os imóveis (dação em pagamento), há possibilidade de eventual vendas destes imóveis pelo próprio fundo para eventual 3º interessado.



CAETÉ – SPE com imóvel

Sobre o acordo:

O Acordo assinado dia 01/02/2022 consistiu em um INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE COTAS DE FUNDO IMOBILIÁRIO no qual o fundo entregou a totalidade de suas cotas pelo valor de R\$ 23.000.000,00, com o seguinte fluxo de pagamento:

1. R\$ 1.400.000,00 até o dia 11/02/22 – **PAGO**
2. R\$ 6.600.000,00 em 12 parcelas bimestrais de R\$ 550.000,00 a partir de 11/04/22 – **1 última parcela inadimplente**
3. R\$ 8.000.000,00 através da dação de 80 lotes localizados em Abaeté / MG (**pendente de cumprimento**)
4. R\$ 7.000.000,00 através da dação de 70 lotes localizados em Funilândia / MG (**pendente de cumprimento**)

Até **31/12/2024**, o SÃO DOMINGOS FII, fruto dessa negociação, já recebeu, a quantia de **R\$ 7.450.000,00**.

O Contrato prevê que, caso a avaliação que será realizada em até 90 dias dos imóveis por outros que atendam a expectativa. Caso não seja possível ou não haja consenso, o saldo será cobrado em dinheiro. apresente valor abaixo ou acima do esperado estes serão substituídos.

A avaliação foi feita pela BISWANGER e restou insuficiente, motivo pelo qual estamos negociando suplementação de ativos ou dinheiro.

Após o envio de nova notificação extrajudicial informada no último relatório bimestral (outubro/24), o Fundo recebeu o pagamento da penúltima parcela (R\$ 550.000,00).

A Veritas continua engajada para que a última parcela seja adimplida, bem como o restante do contrato (itens “3” e “4”) seja cumprido pelas Notificadas.

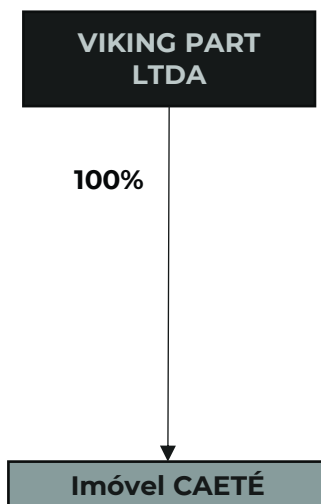
Por fim, reitera-se que alternativas, para o cumprimento integral do contrato, estão sendo objeto de análise.

CAETÉ – investida

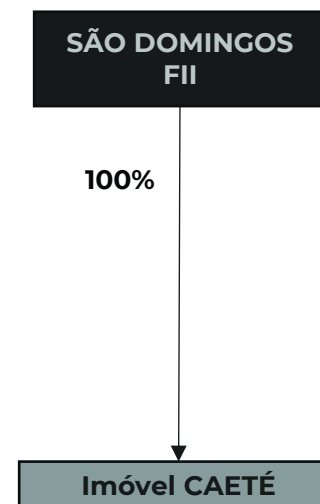


Estrutura:

1º



2º



CAETÉ – imóvel



Situação do empreendimento:

- ✓ Fotos do Google Earth nos mostram apenas uma propriedade rural sem quaisquer sinais de desenvolvimento imobiliário:



VEREDA PARTICIPAÇÕES – imóvel/investida



Sobre o investimento:

A área de Vereda dos Lagos, 92.40 hectares voltada para loteamento residencial, passou a fazer parte da carteira do fundo em março de 2018 após a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Permuta no qual o SÃO DOMINGOS FII a recebeu em troca de 10 CRIs (7ª série – 2ª emissão – ALTERE SEC – SPE CESTO INCORP) entregues à INFINITY PARTICIPAÇÕES S.A..

Entretanto, dado o não cumprimento das condições ali estipuladas, foram assinados aditamentos a fim de viabilizar a concretização da permuta nos quais foi dada a empresa VEREDA PARTICIPAÇÕES LTDA, detentora da área.

Localização – Sete Lagoas – MG (matrícula nº 43.893 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Sete Lagoas – MG)

Estratégia de recuperação:

A Veritas assinou a venda das cotas do fundo para terceiros no dia 01/02/2022. Como parte do pagamento o fundo receberia alguns imóveis; Há a possibilidade de eventual venda destes imóveis, de modo que o fundo está negociando os seus direitos que teria da dação desses imóveis.



VEREDA PARTICIPAÇÕES – imóvel/investida

Sobre o acordo:

O Acordo assinado dia 01/02/2022 será divulgado em fato relevante, mas consistiu em um INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE COTAS DE FUNDO IMOBILIÁRIO no qual o fundo entregou a totalidade de suas cotas pelo valor de R\$ 21.000.000,00, com o seguinte fluxo de pagamentos:

1. R\$ 1.000.000,00 até o dia 11/02/22 – **PAGO**
2. R\$ 5.000.000,00 em 10 parcelas bimestrais de R\$ 500.000,00 a partir de 11/04/22 (**PAGO**)
3. R\$ 3.000.000,00 através da dação de 3 apartamento localizados em Belo Horizonte / MG (**pendente de cumprimento**)
4. R\$ 12.000.000,00 através da dação de 120 lotes localizados em Abaeté / MG (**pendente de cumprimento**)

O Contrato prevê que, caso a avaliação que será realizada em até 90 dias dos imóveis apresente valor abaixo ou acima do esperado estes serão substituídos por outros que atendam a expectativa. Caso não seja possível ou não haja consenso, o saldo será cobrado em dinheiro.

A avaliação foi feita pela BISWANGER e restou insuficiente, motivo pelo qual estamos negociando suplementação de ativos ou dinheiro.

Até a data de **30/04/2024**, o SÃO DOMINGOS FII, fruto dessa negociação, já recebeu a quantia de: **R\$ 6.000.000,00**. Assim, este valor compreendeu o adimplemento completo dos itens “1” e “2”,

Em relação aos itens “3” e “4”, o Gestor está tentando negociar outra forma de monetização.

Nesse sentido, recentemente, enviamos uma nova notificação extrajudicial para empresas inadimplentes que, até o momento, não cumpriram com as dações em pagamento (itens “3” e “4”).

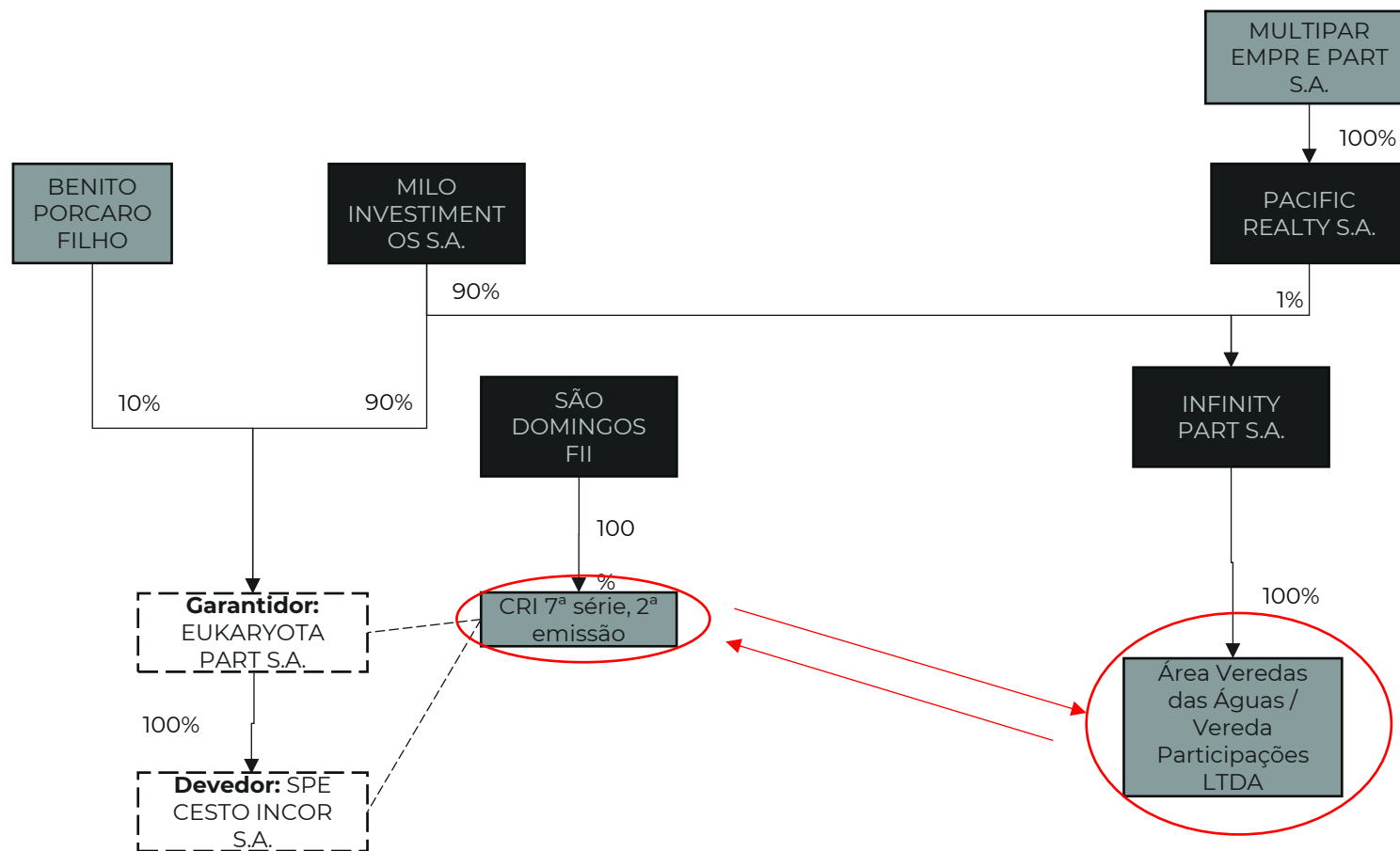
Na referida notificação, pontuamos todos os descumprimentos contratuais e requeremos às notificadas que: (i) esclarecessem o motivo pelo qual não cumpriram conforme o pactuado e (ii) substituíssem a dação em pagamento dos itens “3” e “4” por outra forma de adimplemento, qual seja, fluxo financeiro ou imóveis com maior liquidez.

Atualmente, os notificados pediram prazo para reformular a estrutura de pagamento e alternativas para o cumprimento integral do contrato.



VEREDA PARTICIPAÇÕES – imóvel/investida

Estrutura:



Embora não tenha sido convertida em sociedade empresária limitada unipessoal, a Vereda Participações Ltda. possui um único sócio desde 28/02/2019, sendo que o Contrato Social determina que a pluralidade de sócios deve ser recomposta em até 180 dias.

AQUILLA FII (AQ3 FII) – veículo de investimento



Sobre o fundo:

O AQ3 FII possui em sua carteira investimentos imobiliários voltados para o segmento logístico industrial adquiridos com perspectiva de valorização no longo prazo. Esse ativos concentram-se nos estados do Rio de Janeiro. O AQ3 FII foi incorporado pelo AQUILLA FII em 20 de julho de 2022 conforme aprovado no plano de liquidação.

Sobre o fundo:

Gestão: QUELUZ GESTÃO DE ATIVOS LTDA

Administração: RJ1 CORRETORA DE VALORES

Custódia: RJ1 CORRETORA DE VALORES

Auditoria: AUDIPEC AUDITORIA

Cota a Mercado: R\$ 937,22

Prazo de resgate: fechado

Status_DF: abstenção de opinião referente ao exercício

findo em 31/12/2023 (para os dois fundos)

Estratégia de recuperação:

A Veritas recebeu pouca informação dos gestores, de modo que segue cobrando e aguardando por informações pertinentes. Com a substituição da gestão, há expectativa de que o fluxo de informação seja normalizado.

Últimas atualizações:

Plano de Liquidação, nova gestora, administradora e fato relevante. Em AGE do AQUILLA FII, realizada no dia 30 de abril de 2021, foi deliberada a troca de gestão e a QUELUZ assumiu o fundo por maioria dos votos. A nova gestão apresentou Plano de Liquidação para aprovação. Em AGE do AQUILLA FII, realizada no dia 16/12/2021, foi deliberada a troca da administração fiduciária e a RJ1 assumiu o fundo, por maioria dos votos. Em AGE do AQUILLA FII, realizada em 25/04/2022, a maioria dos cotistas votou pela aprovação do Plano de Liquidação. Foi emitido ao mercado fato relevante anunciando a remarcação de um dos ativos da carteira: R\$ 89,8 MM para 31,8 MM. Em 20 de julho de 2022 o AQ3 foi incorporado pelo AQUILLA a fim de reduzir custos.

Assembleias Gerais. Em 25/03/2024 seria realizada AGE para deliberar sobre aprovação como “valor mínimo aceitável” o da proposta sobre ativo Taubaté. Porém, tal Assembleia foi cancelada tendo em vista que 2 novos potenciais interessados, nos ativos Taubaté e Kaiser, solicitaram prazo para apresentarem nova proposta sobre esses imóveis.

Administradora publicou edital de convocação para AGE a ser realizada no dia 04/06/2024 para deliberar sobre: (i) aprovação da proposta no valor de R\$ 5MM, à vista, para venda do ativo de Taubaté e (ii) aprovação da proposta no valor de R\$ 3MM, para a venda do ativo de Queimados, com servidão mineral.

Durante a AGE mencionada, diversos cotistas solicitaram que ela fosse postergada para o dia 04/07/2024, visto que não haviam recebido documentações pertinentes (propostas e laudos de avaliações sobre os ativos/imóveis). Assim, deliberou-se pela postergação da AGE para o dia 04/07/2024.

AQUILLA FII (AQ3 FII) – veículo de investimento



Última atualização (continuação):

Importante ressaltar que, como o fundo está sem caixa, qualquer monetização proveniente da venda de ativos será destinada para novas avaliações dos demais ativos no fundo, remarcando seus valores na carteira, o que, conseqüentemente, impactará no valor da cota. Essa informação foi confirmada, pela própria Queluz, na 04/07/2024 realizada, que também informou sobre a desistência, pelo proponente, da proposta sobre o ativo de Taubaté. Na referida AGE, foram aprovados os 2 itens da ordem do dia: (i) aprovação da proposta no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões) para a venda do ativo “Queimados III”, com servidão mineral, realizada pela própria empresa proponente (Petra S.A) e (ii) Aprovação como valor mínimo aceitável de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) para venda do ativo Taubaté.

O último relatório atualizado da Queluz (3º trimestre de 2024) não apontou atualizações sobre o ativo “Taubaté”. Já sobre o ativo “Queimados III”, “foi identificada existência de 2 penhoras sobre o imóvel, em razão de processos relacionados aos antigos proprietários, já que o imóvel nunca foi transferido pelos antigos gestores. Nesse sentido, foi contratado assessor legal com vistas a buscar a liberação dessas penhoras, de modo que o processo judicial está em curso.”

SAN BENEDETTO – investida



Sobre o investimento:

No refazimento da DF do fundo de 2018 o ativo SAN BENEDETTO foi marcado a R\$ 0,00. Na época, a justificativa foi de que o ativo é único imóvel da empresa, adquirido em 2014 na administração da BRL TRUST, foi questionado em ação anulatória de negócio jurídico e, dada as decisões desfavoráveis em primeira e segunda instância (no sentido de anulação do negócio jurídico), houve a necessidade de marcar o ativo a zero devido à remota chance de reversão do julgado. Essa ação aparece pela primeira vez na DF de 2015 da SAN BENEDETTO.

Tivemos conhecimento de que a SAN BENEDETTO emitiu uma CCI em 2015 na qual foi dado em garantia o imóvel mencionado acima para assegurar a operação estruturada (Agente fiduciário é a PLANNER).

Durante o mês de janeiro e fevereiro, a Veritas conseguiu contato com a contraparte no “Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Permuta de Participação Societária com Torna” assinado com o fundo em dezembro de 2016. Nos foi apresentado documentação da gestão/administração anterior que dão lastro para a ratificação da permanência da SAN BENEDETTO como propriedade do SÃO DOMINGOS FII.

Localização – Av. Projetada, no Bairro Atalaia Velha, Aracaju/SE
(Registrado na 2º Circunscrição Imobiliária de Aracaju – SE, sob a Matrícula no 32.082 – Ficha 01)

Marcação na carteira – R\$ 0,00 - 100% de PDD

Estratégia de recuperação:

Acerca da ação de anulação do negócio jurídico, tivemos a interposição do Recurso Especial pelo escritório contratado (MATTOS FILHO) que teve parcial provimento para que o TJSE reanalisasse o caso. Porém, novamente, o TJSE manteve a mesma decisão anterior (ratificando existência de simulação e anulando o negócio jurídico sobre o imóvel). Assim, recorreremos novamente, via Recurso Especial. Como o Recurso Especial não foi provido para que “subisse novamente” ao STJ, recorreremos via Agravo em Recurso Especial. Os Autos estão conclusos para decisão desde o dia 27/08/2024. O escritório agendará despacho quando o recurso for pautado pelo Relator Moura Ribeiro. Há possibilidade de o AResp ser provido para que o STJ devolva a questão ao TJSE e este realizar o julgamento. Também há uma remota possibilidade de o próprio STJ julgar o mérito do processo. Reiteramos que a recuperação financeira para o fundo é remota dada a alienação do ativo na dívida emitida. Além da atuação judicial, estamos atuando extrajudicialmente na busca de alternativas de mitigação da danos caso compra e venda do imóvel seja, efetivamente, anulada.

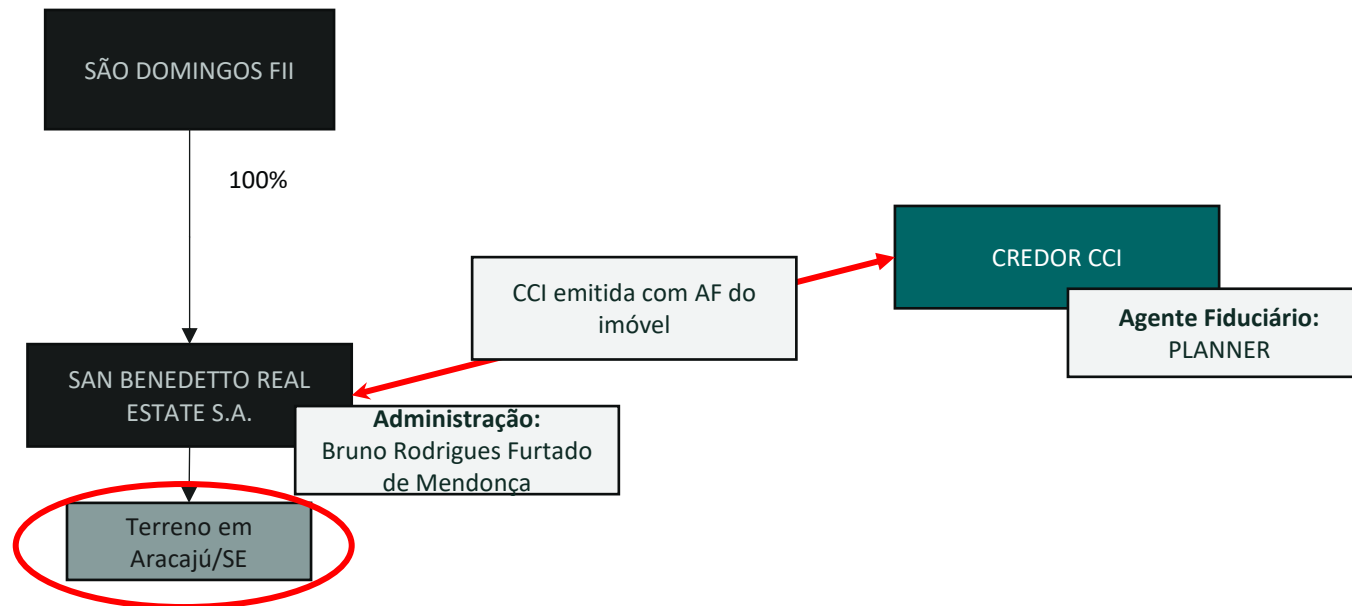
SAN BENEDETTO – investida



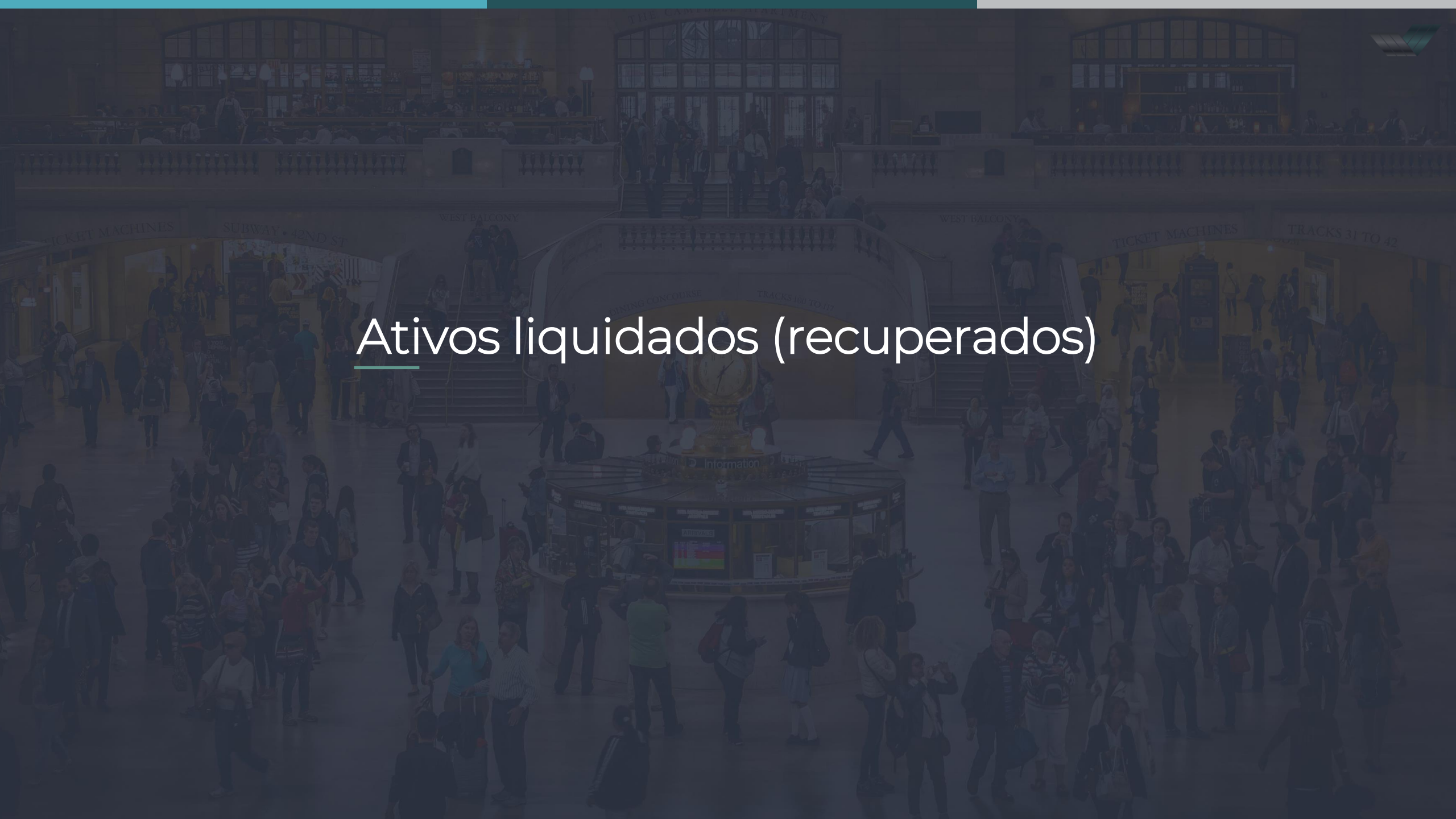
Estrutura societária:

Não foram disponibilizados os livros societários para que seja confirmada a posição. Ainda assim, temos fortes indícios de que a empresa SAN BENEDETTO seja, hoje, 100% detida pelo fundo SÃO DOMINGOS.

Além disso, foi recebido carta de renúncia de um dos diretores, restando apenas um único diretor (desacordo com a legislação).



Ação judicial de irregularidade na compra do imóvel



Ativos liquidados (recuperados)



SUPERAVIT – investida – Liquidação (recuperado)

Sobre o investimento:

A SUPERAVIT PARTICIPAÇÕES S.A. é uma empresa de Belo Horizonte – MG e tem como principal ativo um empreendimento imobiliário residencial em MG.

Seu ingresso no SÃO DOMINGOS FII se deu através da aquisição de 100% da empresa em setembro de 2017 pelo valor de R\$ 57.000.000,00 de sua antiga proprietária VIKING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Antes disso, em novembro de 2016, a VIKING adquiriu a empresa da MILO INVESTIMENTOS S.A. (99%) e da PACIFIC REALTY S.A. (1%).

Localização – Rodovia MG 328, Taquaral no município de Jequitibá – MG

Situação do empreendimento – desconhecida

Marcação na carteira – Atualmente, zero.

O ativo foi 100% recuperado, tendo sido recebido um total de R\$ 63,2 MM, 10,8% a mais do que os R\$ 57 MM utilizados para aquisição do ativo.

Estratégia de recuperação:

Em setembro de 2020 a Veritas conseguiu realizar a VENDA do ativo para terceiro interessado pelo valor de R\$ 60.000.000,00 a serem pagos em 10 parcelas mensais de R\$ 6.000.000,00. O contrato foi assinado dia 09 de setembro de 2020. De lá para cá foram realizados 2 aditivos prevendo repactuação de fluxo.

O COMPRADOR pagou até então, R\$ 55.533.333 (15/08/22) existindo em aberto o valor de R\$ 7.666.667.

O Terceiro Aditivo foi assinado em 04 de agosto de 2022, prevendo o pagamento de R\$ 11.700.000 em 3 parcelas mensais. A primeira, inclusive, foi paga no dia 05/08/2022.

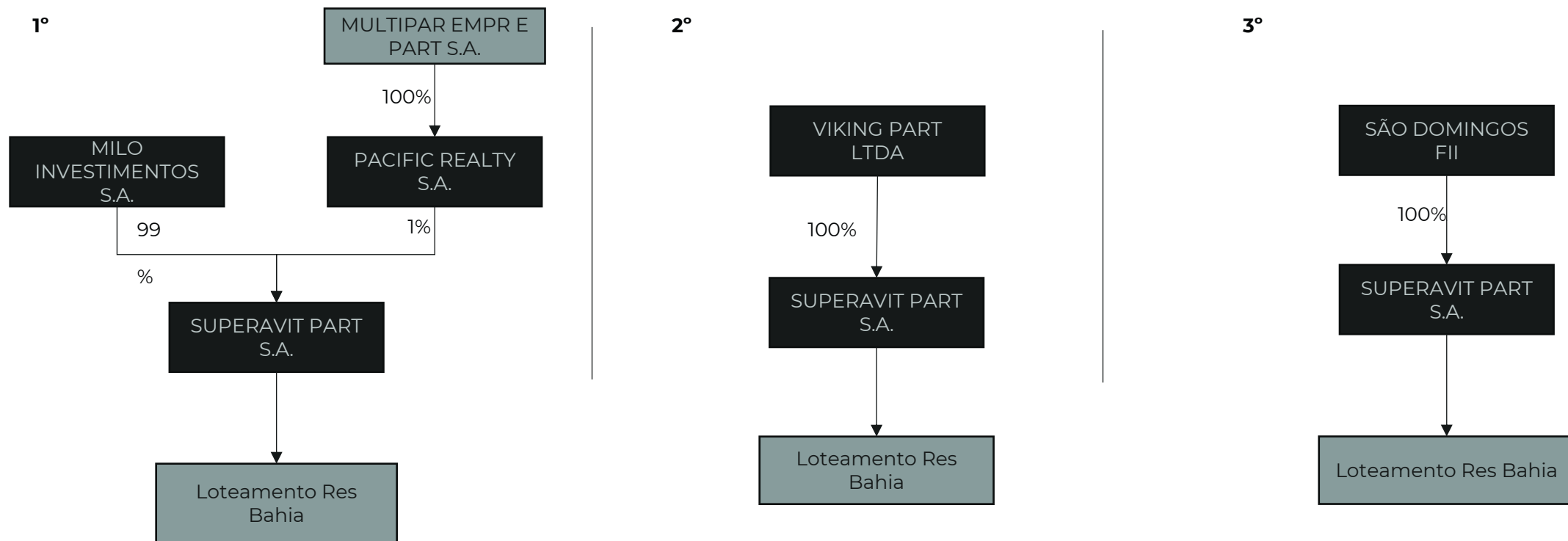
Dado o histórico de descumprimento do acordado, foi inserida uma cláusula de pontualidade na qual, caso haja algum atraso, o direito de cobrança das multas e correções previstas em contrato serão reestabelecidos.

Em outubro de 2022, todas as parcelas haviam sido recebidas, totalizando R\$ 63,2 MM.

SUPERAVIT – investida – Liquidado (recuperado)



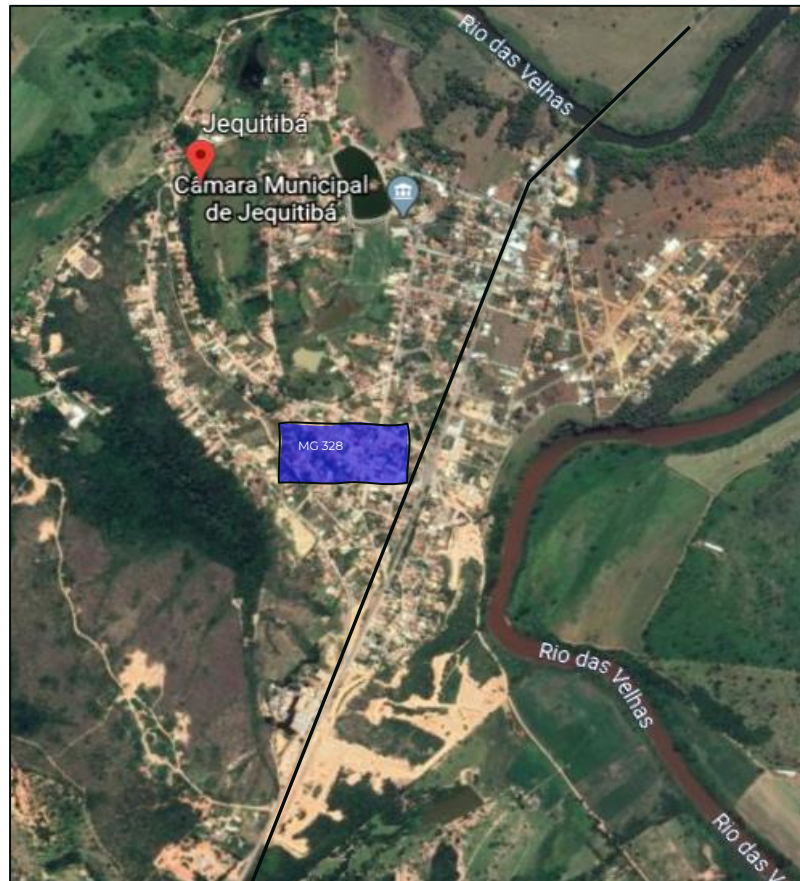
Estrutura societária:



SUPERAVIT – investida – Liquidado (recuperado)

Situação do empreendimento:

- ✓ Realizada a venda, não serão aprofundados os detalhes do empreendimento



Jequitibá
Município em Minas Gerais

Área: 446.010 km²
Tempo: 24 °C, vento L a 8 km/h, umidade de 90%
Hora local: sexta-feira, 12:48
Hotéis: 3 estrelas por uma média de R\$ 190. [Ver hotéis](#)
População total (Censo IBGE/2010): 5 153 hab
Prefeito(a): Humberto Fernando Campelo Reis (PMDB, 2017 – 2020)
Municípios limítrofes: [Santana de Pirapama](#), [Cordisburgo](#), [Araçaí](#), [Funilândia](#), [Baldim](#), [Sete Lagoas](#)
PIB per capita (IBGE/2008): R\$ 8 254,84
Fundação: 1º de janeiro de 1949



SEASONS – imóvel (Liquidado/Recuperado)

Sobre o investimento:

2 imóveis (apartamentos 1302 e 1602) situados no condomínio Edifício Seasons em Salvador.

Os dois imóveis foram adquiridos em março de 2016 por R\$ 901.000,00 da CHPI000 2 EMPREENDIMENTO LTDA, sendo que, de acordo com o contrato de venda, a própria vendedora é a responsável pela construção.

Localização – Rua Magno Valente, 275 - Pituba, Subdistrito de Amaralina, em Salvador – BA (matrícula 49.964 do 6º Cartório do Registro de Imóveis na Cidade e Comarca de Salvador – BA).

Situação do empreendimento - Entregue

Estratégia de recuperação:

Os apartamentos foram regularizados, e vendidos.



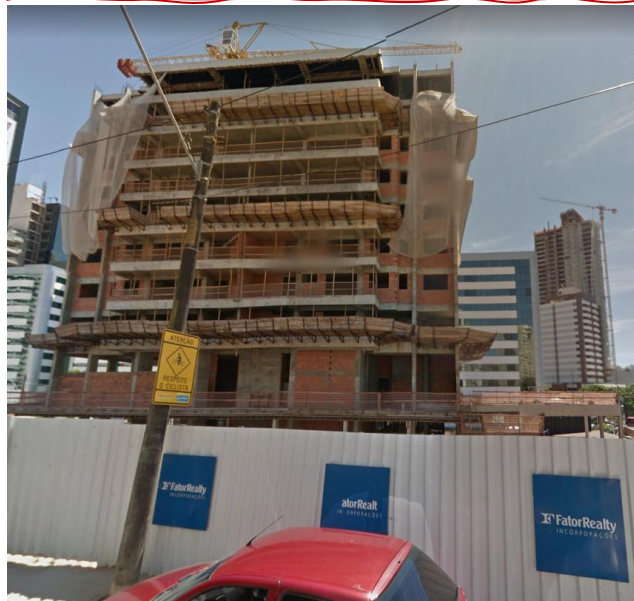
SEASONS – imóvel (Liquidado/Recuperado)

Situação do empreendimento:

- ✓ Site do empreendimento: <http://seasonsresidence.com.br/>



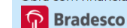
- Foto da obra - mar-2016
- Incorporadora: Fator Realty (muito tradicional na Bahia)



Apartamentos e áreas: Único 3 quartos de 126 m² sendo 3 suítes em Salvador
Vagas: 2 a 3 vagas
Preços: a partir de R\$900.000
Construtora: Fator Towers

Fluxo de pagamento: 30% durante as obras até a entrega em Março de 2020 e 70% posteriormente

Obra com financiamento do Bradesco.

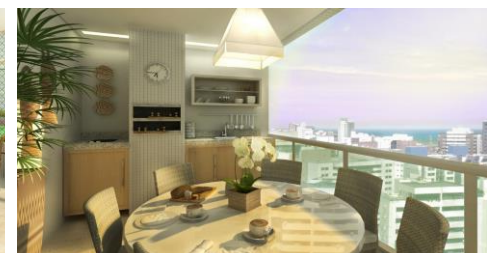


Condomínio exclusivo! Venha morar no Seasons Residence

Requinte e sofisticação no melhor bairro de Salvador. Um projeto pensado nos mínimos detalhes pelo renomado arquiteto Sidney Quintela, com apartamentos de 3 suítes com 126m² que encantam pela sua sofisticação.

Agente sua visita diretamente com o incorporador e saiba mais do parque privativo com mais de 20 itens:

- Salão de Festas
- Piscina adulto e infantil
- Bar de apoio à piscina
- Deck molhado
- Espaço zen, hidromassagem, spa e sauna
- Quadra esportiva
- Espaço teen
- Fitness
- Brinquedoteca
- Espaço infantil
- Churrasqueira com forno de pizza e muito mais!





SANTO ANDRÉ – investida (liquidado)

Sobre o investimento:

A SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA tem por objetivo empreender, planejar, incorporar e administrar o empreendimento residencial de alto padrão no litoral da Bahia, próximo à Porto Seguro.

A participação do SÃO DOMINGOS FII na investida teve início após a Rescisão de promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção em que o valor de R\$ 2.900.000,00 foi restituído através de participação: 50%. Os outros 50% são detidos pela empresa NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, representada por seu administrados MARCOS NEWLANDS FREIRE. Por mais que o contrato social não expressa essa participação, há acordo de sócios prevendo que a distribuição de resultados será feita na proporção correta. Isso por que na data de conversão as cotas detidas pela NPAR estavam alienadas para o Banco Arbi.

A diligência realizada pelo escritório CEPEDA identificou que o imóvel em questão foi alienado fiduciariamente em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária no valor de R\$ 6.000.000,00 desde abril de 2017. Essa dívida possui vencimento em 2022 além de juros de 12% a.a. tendo a previsão de destino de recursos para a execução de obras e serviços para desenvolver o empreendimento. Esta dívida está inadimplida e o atual credor está para notificar a devedora para purgar mora e consolidar o imóvel.

Localização – Povoado de Guaiú em Santa Cruz de Cabralia – BA (matrícula 3.425 cartório do registro de imóveis e hipotecas da Comarca de Santa Cruz de Cabralia – BA)

Situação do empreendimento – Obras paradas - abandonada

Marcação na carteira – R\$ 171.773,87

Estratégia de recuperação:

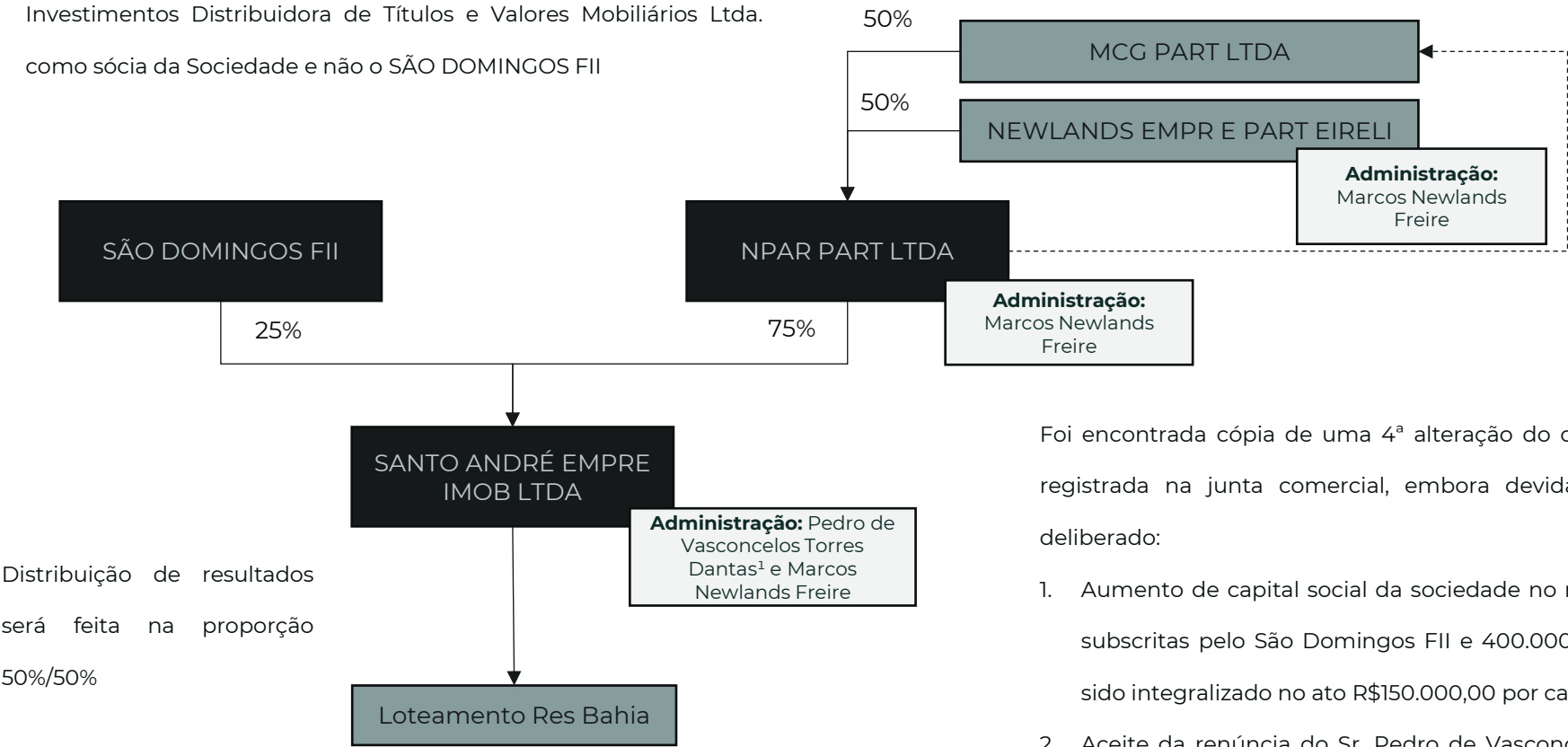
Em dezembro de 2023, a Veritas realizou a venda das quotas que detinha para a NPAR, tendo recebido o valor de R\$ 1.800.000,00 à vista. Todas as formalizações já foram concluídas, incluindo o registro da alteração do Contrato Social na Junta Comercial da Bahia (finalizado em fevereiro de 2024). Logo, o ativo não se encontra mais na carteira do fundo.

SANTO ANDRÉ – investida



Estrutura societária:

O quadro de sócios e administradores da sociedade constante no cadastro perante a Receita Federal (CNPJ) indica a Indigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como sócia da Sociedade e não o SÃO DOMINGOS FII



Distribuição de resultados
será feita na proporção
50%/50%

As certidões obtidas perante a junta comercial do RJ indicam que a NPar Participações Ltda., é sócia da MCG Participações Ltda., que, por sua vez, detém 50% do capital social da Npar Participações Ltda. Tal participação cruzada é vedada por lei e pode causar a existência de capital social fictício.

Foi encontrada cópia de uma 4ª alteração do contrato social da sociedade, datada de 07/06/2016, não registrada na junta comercial, embora devidamente assinada pelos sócios, por meio da qual foi deliberado:

1. Aumento de capital social da sociedade no montante total de R\$800.000,00, sendo 400.000 quotas subscritas pelo São Domingos FII e 400.000 quotas subscritas pela NPar Participações Ltda., tendo sido integralizado no ato R\$150.000,00 por cada sócio
2. Aceite da renúncia do Sr. Pedro de Vasconcelos Torres Dantas ao cargo de diretor da sociedade e eleição do Sr. Eduardo Lopes dos Santos para substituí-lo.

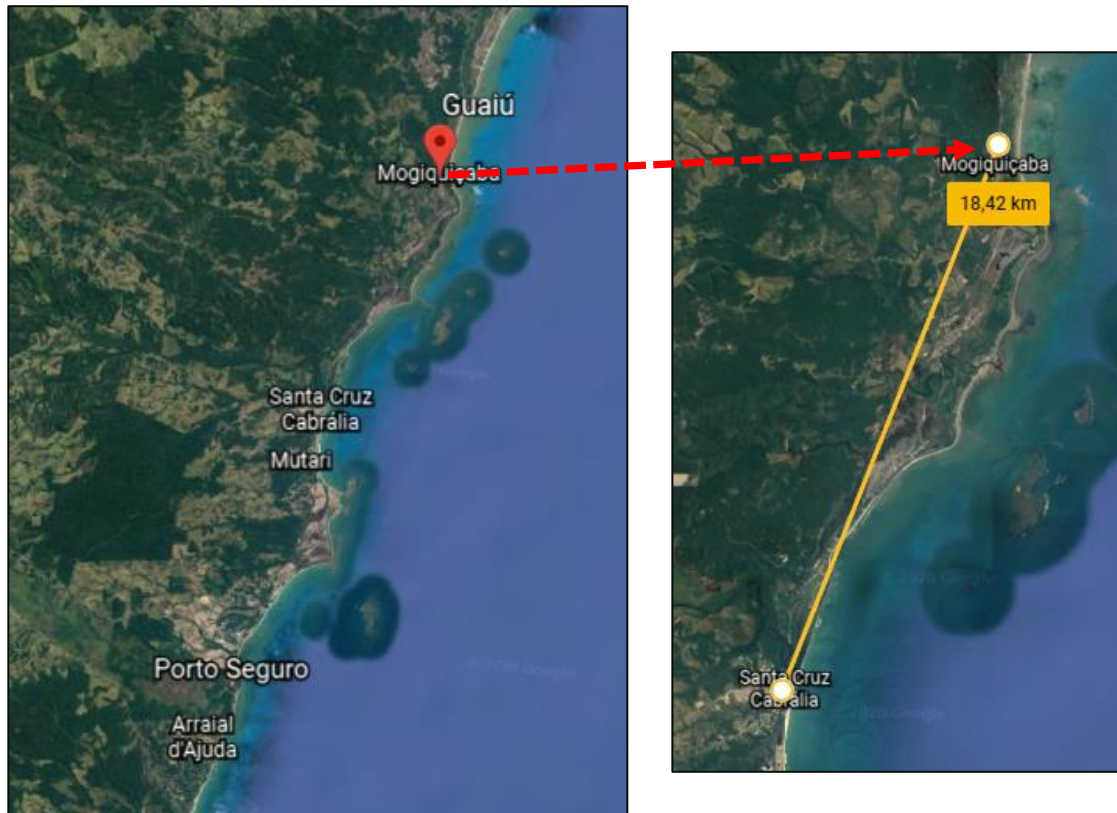
¹ de acordo com documentos públicos Pedro permanece como administrador

SANTO ANDRÉ – investida



Situação do empreendimento:

- ✓ Estamos levantando informações acerca do loteamento



- Guaiú é uma vila que pertence ao Município de Santa Cruz de Cabralia (SCC)
- Distância SCC >> Guaiú = 18,4 km

- Há vários loteamentos de alto padrão sendo comercializados na Vila de Santo André e em Guaiú, ambas localidades pertencentes ao município de Santa Cruz de Cabralia-BA;
- Não há qualquer informação sobre o loteamento residencial a ser desenvolvido pela SAEI na região. Isto não quer dizer que de fato não haja algum projeto em curso.

QUADRO RESUMO DA RECUPERAÇÃO



jun/20	SALDO DEVEDOR INICIAL	(%)	COMENTÁRIO	R\$ RECUPERADO	PROB
Fundos Imobiliários	7.183.260	8%			
AQ3 RENDA FII	221.583	0%	Solicitação de ação por parte do gestor e administrador (Indigo / Reditus)		Remota
BRAZIL REALTY FII	4.124.651	4%	Processo de venda estratégica no secundário - cotas bloqueadas pela OPERAÇÃO FUNDO FAKE	2.259.029,30	Possível
SÃO JORGE FII	2.837.026	3%	Solicitação de ação por parte do administrador (Indigo)		Remota
INVESTIDAS	52.788.774	56%			
PAULÍNIA DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.700.000	8%	Elaborando estratégia judicial		Remota
SAN BENEDETTO REAL ESTATE S.A.	0	0%	Acompanhamento de processo judicial		Remota
SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	171.774	0%	Conversas com o sócio incorporador a fim de entender qual a melhor saída estratégica para a empresa	1.800.000,00	Recuperado
SUPERAVIT PARTICIPAÇÕES S.A.	10.000.000	11%	Venda estratégica realizada	63.200.000,00	Recuperado
VEREDAS PARTICIPAÇÕES LTDA	34.917.000	37%	Venda estratégica realizada	6.000.000,00	Reestruturado
IMÓVEIS	34.868.358	37%			
CAETÉ - MG	22.000.000	23%	Venda estratégica realizada	7.450.000,00	Reestruturado
SEASONS 1302	934.178	1%	Venda realizada	848.040,99	Reestruturado
SEASONS 1602	934.180	1%	Venda realizada	883.600,00	Reestruturado
TERRAS - MT	11.000.000	12%	Tratativas de venda		Possível
TOTAL	94.840.392	100%		82.440.670,29	

* Database 28/02/2025



PALAVRAS FINAIS

Carência de informações

O SÃO DOMINGOS era, anteriormente, gerido pela ROMA ASSET e administrado pela INDIGO DTVM (antiga FOCO DTVM). Após o cancelamento do credenciamento da ROMA ASSET como administradora de carteiras pela CVM e acúmulo da função pela INDIGO DTVM, a Veritas não recebeu a documentação que esperava a respeito dos ativos investidos, dificultando a continuidade da atividade de gestão.

Nesse sentido, em paralelo com as cobranças e pedidos aos antigos prestadores de serviço, a Veritas buscou levantar informações a respeito das investidas e imóveis, mas a situação foi agravada pela pandemia.

Ainda assim, a Veritas tem providenciado a formalização e levantamento dos documentos necessários para garantir a propriedade do SÃO DOMINGOS.

Operação FUNDO FAKE

No dia 15 de julho de 2020, foi deflagrada a Operação Policial FUNDO FAKE, que investiga aplicações realizadas no período de 2014 à 2016, por Regimes Próprios de Previdência Social ("RPPS's") em Fundos de Investimento, em desacordo com a Resolução CMN 3.922/2010, e classificadas segundo a operação policial como potencialmente fraudulentas.

A FUNDO FAKE alcançou o SÃO DOMINGOS e alguns outros fundos da cascata, uma vez que estes eram administrados por instituição, supostamente abarcada pela referida Operação Policial, conforme se depreende de Fato Relevante disponível no site da Indigo DTVM. Por consequência, foram realizados alguns bloqueios na conta do SÃO DOMINGOS, mas o valor foi pouco expressivo uma vez que a liquidez encontra-se em fundo de investimento de liquidez geridos e administrados pelo BTG. O maior prejuízo se deu no bloqueio de cotas de BZLI11. A Veritas já apresentou mandato de segurança para buscar o desbloqueio das cotas.

Ademais, a Veritas já iniciou processo de aproximação de forma proativa com o Delegado da Polícia Federal em 29/07/2020, responsável pela Operação a fim de: (i) mitigar riscos; (ii) entender a situação e expectativas da operação; (iii) colaborar com informações que possui e; (iv) buscar evitar bloqueios na conta dos fundos. Além disso, já foram tomadas as medidas cabíveis para que as cotas bloqueadas sejam liberadas no âmbito judicial.

Vale atualizar os cotistas de que, em Abril, a Veritas teve reunião com a equipe da Polícia Federal a fim de atualizar os últimos acontecimentos do fundo. Estamos estudando alternativas para substituir o ativo bloqueado por outro da carteira.

PALAVRAS FINAIS



Amortizações

Com os pagamentos da venda de VEREDA e CAETÉ, temos expectativa de novas amortizações, a serem informadas a todos previamente.

Amortizações realizadas até então: R\$ 74 MM

19 de novembro de 2020 – R\$ 6.000.000

18 de dezembro de 2020 – R\$ 6.000.000

26 de março de 2021 – R\$ 1.500.000

23 de abril de 2021 – R\$ 3.000.000

17 de setembro de 2021 – R\$ 4.000.000

27 de outubro de 2021 – R\$ 7.000.000

03 de dezembro de 2021 – R\$ 5.000.000

03 de março de 2022 – R\$ 12.000.000

11 de maio de 2022 – R\$ 2.000.000

30 de junho de 2022 – R\$ 6.000.000

30 de agosto de 2022 – R\$ 6.000.000

03 de maio de 2023 – R\$ 8.000.000

03 de outubro de 2023 – R\$ 6.000.000

06 de dezembro de 2023 – R\$ 500.000,00

09 de abril de 2024 – R\$ 1.4000.000,00



- ✓ Aderente ao Código Anbima de Fundos de Investimento
- ✓ Política de Controle de Riscos
- ✓ Política de Treinamentos
- ✓ Política de Segurança da Informação
- ✓ Política de Sigilo, Confidencialidade e Propriedade Intelectual
- ✓ Política de Segregação Física de Atividades
- ✓ Código de Ética
- ✓ Compliance
- ✓ Política de Combate e Prevenção à Lavagem de Dinheiro
- ✓ Adesão aos códigos: i) Código para Distribuição de Produtos de Investimento e ii) Código ABVCAP | ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de FIP e FIEE

DISCLAIMER

A Veritas Capital Management não fornece opiniões jurídicas ou tributárias. Sendo assim, esta apresentação não constitui aconselhamento legal de qualquer natureza. A Veritas recomenda a análise de todos os produtos ou serviços mencionados nesta apresentação, inclusive que seja solicitada opinião profissional de um assessor jurídico e/ou tributário independente. Esta apresentação é um breve resumo de cunho meramente informativo, não configurando consultoria, oferta, solicitação de oferta, ou recomendação para compra ou venda de qualquer investimento ou produto específico. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. As informações contidas nesta apresentação não devem ser a única fonte utilizada no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a alteração sem prévio aviso. Este material não deve ser divulgado ou utilizado por qualquer pessoa ou entidade em qualquer jurisdição ou país onde esta divulgação ou seu uso sejam contrários às leis ou regulamentos vigentes ou em que o ofertante ou solicitante não esteja qualificado a agir, ou para qualquer pessoa cuja jurisdição possa considerar ilegal a divulgação de informações, serviços ou produtos contidos neste material. Esta apresentação é de propriedade exclusiva da Veritas, que detém o direito exclusivo de veiculá-la, não podendo ser reproduzida ou circulada sem sua prévia autorização.



VERITAS
CAPITAL MANAGEMENT

Tel: +55 (11) 4810.2380

Rua Jerônimo da Veiga, 384, 7º andar

Jardim Europa / CEP: 04536-001

São Paulo – SP

www.veritascapital.com.br

ANEXO III

São Paulo, 29 de abril de 2025.

A: Veritas Capital ("VERITAS")

A/C Erika Oliveira e Raphael Falcão

Ref.: Alternativas para a satisfação de crédito titularizado pela Tripoli em face de Terras SPE 04 - Loteamento Solar dos Lagos Fase II

1. **OBJETO.** O presente memorando tem como objeto a análise de questões referentes à recuperação do crédito titularizado pela Tripoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("TRIPOLI") em face da Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda. ("TERRAS SPE 04"). Dentre outros, este documento buscará indicar caminhos possíveis para a cobrança e suas respectivas probabilidades de êxito.

I. BREVE RESUMO DA OPERAÇÃO

2. A fim de garantir melhor compreensão dos elementos apontados neste Memorando, cumpre tratar brevemente da operação que levou à aquisição de crédito pela Tripoli em face da TERRAS SPE 04. Sem qualquer pretensão de tratar de forma pormenorizada de todos os detalhes e ajustes, o que se busca neste momento é apenas elucidar os fatos mais relevantes que levaram à constituição do crédito.

3. Em outubro de 2014, a Terras SPE 04 celebrou com o São Domingos – Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("FII SÃO DOMINGOS") contrato particular de compra e venda de imóvel tendo como objeto 42 lotes residenciais do Loteamento Solar dos Lagos Fase II ("LOTEAMENTO"), a ser realizado sobre o imóvel objeto da matrícula 8.658 do Cartório de Registro de Imóveis de Bonito/MS, de propriedade da Terras SPE 04. O valor do negócio era de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

4. Em seguida, a Terras SPE 04 e o FII São Domingos celebraram instrumento de novação, ajuste de permuta financeira e outros pactos por meio do qual converteram a obrigação de transferência da propriedade dos lotes imposta à Terras SPE 04 em obrigação de restituir ao FII São Domingos o valor pago (R\$ 8.000.000,00) acrescido de atualização monetária e juros remuneratórios de 12% ao ano. O pagamento seria realizado após a obtenção de recursos pela Terras SPE 04, por meio de financiamento bancário, para realização das obras de infraestrutura do Loteamento.

5. As Partes celebraram, em 2015, dois aditamentos ao instrumento de novação que trataram especialmente da forma de pagamento e da realização de aporte adicional pelo FII São Domingos no valor de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

6. Todas as obrigações foram consolidadas em Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Cessão de Crédito cumulado com Obrigações Recíprocas ("CONTRATO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E CESSÃO COM DAÇÃO EM PAGAMENTO") celebrado em julho de 2019 entre o FII São Domingos, a Terras SPE 04 e a SD Incorp Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SD INCORP", antiga denominação da Tripoli). Figuraram como anuentes a M.P.I.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., A Roma Asset Management Ltda. e o Sr Emílio José de Almeida Westerman.

7. Nesta ocasião, a Terras SPE 04 confessou ser devedora do FII São Domingos no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). No mesmo ato, o crédito foi cedido pelo FII São Domingos à SD INCORP (atual Tripoli), que concordou em receber o pagamento por meio de dação a ser realizada pela Terras SPE 04 de área equivalente a 60.030,88m² distribuída em lotes do Loteamento – discriminados pelas Partes em instrumento anexo.

8. A escritura pública para efetivação da transferência da propriedade deveria ser outorgada pela Terras SPE 04 no prazo de até 30 (trinta) dias contados do “*pagamento do papel CRI*” pela Terras SPE 04.

II. PRAZO PARA PAGAMENTO

9. Como indicado, o CONTRATO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E CESSÃO COM DAÇÃO EM PAGAMENTO previu que o pagamento seria realizado por meio da dação de 60.030,88 m², distribuídos em lotes de estoque da Terras SPE 04, todos situados no Loteamento “Solar dos Lagos – fase II”.

10. A referida dação em pagamento seria formalizada, por escritura pública, em até trinta dias contados do pagamento do papel CRI pela Terras (cláusula 3.1.):

CLÁUSULA 3. DA DAÇÃO EM PAGAMENTO	
3.1.	Simultaneamente à assinatura deste Instrumento, Terras SPE dá, e a Cessionária, por sua vez recebe, para a quitação integral do débito reconhecido por Terras SPE na cláusula 1ª, 60.030,88 m ² (sessenta mil e trinta metros quadrados) distribuídos em lotes do estoque de Terras SPE, todos situados no loteamento urbano denominado “Solar dos Lagos” - fase II.
3.1.1.	A Dação em Pagamento será formalizada por escritura pública de Dação em Pagamento, até 30 dias contados do pagamento do papel CRI por TERRAS SPE04;

11. A formalização da escritura pública de dação em pagamento, portanto, foi condicionada ao “*pagamento do papel CRI*”.

12. O “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora” previa que o pagamento dos juros ocorreria em 27 de outubro de 2023 e da amortização, em 15 de dezembro de 2023 (parcela *bullet*) – conforme cláusulas 2.1.11 e 2.1.12:

11. Pagamento de Juros: em 27 de outubro de 2023;	
12. Pagamento de Amortização: em 15 de dezembro de 2023 – parcela bullet. Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada: serão efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), valor este relativo ao Fundo de Reserva, com base no saldo existente na Conta Centralizadora, respectivamente, no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro (“ <u>Antecipação Trimestral</u> ”), conforme o subitem 4 do Item II – Quadro Resumo das CCB;	

13. Por solicitação da Terras SPE 04 (Devedora), na Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads, realizada em 16 de maio de 2023, os titulares dos CRIs deliberaram acerca da proposta de prorrogação do

prazo estabelecido na já mencionada escritura de emissão do CRI. Isto é, a Devedora pediu que o prazo de vencimento, inicialmente previsto para 15.12.2023, fosse prorrogado por quarenta e oito meses, passando para 15.12.2027. A proposta foi reprovada pela Assembleia.

14. Em 22 de novembro de 2023, foi realizada nova Assembleia Geral, quando foi aprovada a prorrogação do vencimento final do CRI por mais trinta meses, passando o vencimento da Emissão a ocorrer em 15 de junho de 2026.

15. Decidiu-se, ainda, que o referido prazo seria estendido por mais dezoito meses – totalizando quarenta e oito meses de extensão – caso da Devedora apresentasse, em até seis meses, novo projeto imobiliário.

16. Nas Assembleias seguintes, realizadas em 18 de março de 2024 e em 12 de julho de 2024, deliberou-se acerca de outros assuntos, não tendo sido o prazo de vencimento abordado.

17. Contudo, na Assembleia realizada em 18 de dezembro de 2024, foi aprovado o vencimento antecipado da Emissão, em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias e não pecuniárias por parte da Devedora. Por conseguinte, decidiu-se pelo início da liquidação do patrimônio em separado.

18. Nenhum destes fatos foi informado pela Terras SPE 04, Devedora, à Tripoli.

19. Oportuno mencionar que a Terras SPE 04 propôs a ação nº 1005393-06.2025.8.26.0100, visando a anulação da Assembleia Geral em que o vencimento antecipado foi aprovado.

20. Assim, os titulares dos CRIs foram convocados para nova Assembleia Geral, que será realizada no dia 10 de março de 2025, visando informá-los acerca da referida ação e, ainda, a ratificação dos atos praticados para a efetivação da liquidação do patrimônio em separado e liquidação das garantias.

III. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

21. Em que pese o prazo de vencimento do CRI tenha sido prorrogado e, posteriormente, tenha havido a declaração de seu vencimento antecipado, fatos que impactam diretamente na concretização da Dação em Pagamento, a Devedora não cumpriu com a obrigação estabelecida na cláusula 7.1.6, que prevê o seguinte:

CLÁUSULA 7. OBRIGAÇÕES E FACULDADES DA TERRAS SPE	
7.1.	Exceto conforme permitido neste Contrato, sob pena de incorrer em Evento de Inadimplemento, durante a vigência deste Contrato, a Terras SPE obriga-se a:
7.1.6.	comunicar a Cessionária caso haja qualquer tipo de medida, judicial ou não, que afete ou possa afetar a concretização da Dação em Pagamento, no prazo de 03 (três) dias úteis contado da data que tomar conhecimento.

22. Evidente que os fatos aqui apontados, inclusive com pedido de prorrogação de vencimento pela própria Terras SPE 04 e, posteriormente, declaração de vencimento antecipado, afetam a concretização da dação em pagamento.

23. Configurado o Evento de Inadimplemento, resta configurada a responsabilidade da Devedora pelo pagamento de multa e pelas despesas necessárias para a sua execução, conforme prevê a cláusula 4.1 do Contrato:

CLÁUSULA 4. MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A incidência de qualquer inadimplemento do presente Contrato, ou de quaisquer das hipóteses do artigo 1425 do Código Civil (e decorridos os respectivos prazos de cura sem que o inadimplemento tenha sido sanado) ("Evento de Inadimplemento") poderá acarretar à respectiva parte inadimplente, a responsabilidade pelo pagamento de multa nos moldes da Cláusula 9ª, sendo que as despesas necessárias à execução, tais como honorários advocatícios caso venham a ser tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento deste Contrato, serão arcadas pela própria Devedora;

24. Portanto, obedecendo ao disposto nas cláusulas 4.2. e 4.3, deverá ser enviada Notificação à Devedora para que ela efetue o pagamento da multa, no prazo de quinze dias.

25. Vale destacar que o não pagamento da multa no valor devido, transcorrido o prazo assinalado na Notificação, bastará para a configuração da mora da Devedora (cláusula 4.6):

4.6. O não pagamento da multa no valor devido por Terras SPE, depois de devidamente comunicado nos termos supra, bastará para a configuração de sua mora.

26. Além disso, a Terras SPE 04 também se obrigou, por meio do Contrato de confissão de dívida e cessão com dação em pagamento, a:

7.1.2. não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre o loteamento, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Cessionária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Cessionária, na qualidade de credora previsto neste Contrato;

Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Cessão de Crédito, Concluído com

27. Estes elementos são suficientes, em nosso entendimento, para ensejar o pagamento da multa prevista no Contrato.

IV. EXIGIBILIDADE DA PRESTAÇÃO

28. A cláusula 3.1.6 do contrato prevê que, caso a Terras SPE 04 não outorgue a escritura dos lotes, independentemente de se sujeitar às penalidades previstas e outras perdas e danos daí resultantes e apuráveis em ação própria, será assegurado à Cessionária (no caso, a Tripoli) requerer a adjudicação dos lotes, com pedido de tutela de urgência de natureza antecipada.

29. **EFICÁCIA SUBORDINADA A CONDIÇÃO SUSPENSIVA.** Como visto, a outorga das escrituras estava sujeita a condição suspensiva –o pagamento do CRI.

30. O artigo 121 do Código Civil prevê que "*considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto*".

31. É o que ocorre na situação, já que a outorga da escritura somente poderia ser exigida pelo credor após o *pagamento* do CRI – evento futuro e incerto quando o Contrato de confissão de dívida e cessão com dação em pagamento foi firmado.

32. Ainda que houvesse data certa para o vencimento do CRI, o contrato não estava condicionado àquela data, mas ao *pagamento* propriamente dito – que poderia ou não ocorrer.

33. **QUEBRA DA BASE OBJETIVA.** A análise de tal previsão, todavia, não pode ser dissociada do contexto em que inserida a operação e do racional econômico que levou à celebração do negócio nos moldes escolhidos pelas Partes – a *base objetiva* do negócio.

34. Com efeito,

O negócio jurídico é celebrado sobre uma base negocial, que contém aspectos objetivos e subjetivos, base essa que deve manter-se até a execução plena do contrato, bem como até que sejam extintos todos os efeitos decorrentes do contrato (pós-eficácia). Por base do negócio jurídico devem se entender todas as circunstâncias fáticas e jurídicas que os contratantes levaram em conta ao celebrar o contrato, que podem ser vistas nos seus aspectos subjetivo e objetivo.

[...]

Assim, se posteriormente ocorre uma transformação fundamental das circunstâncias, possibilidade que as partes contratantes não haviam pensado e que de nenhum outro modo haviam tido em conta a ponderar seus interesses e distribuir os riscos, pode ocorrer que o contrato, de executar-se nas mesmas condições, perca por completo o seu sentido originário e tenha consequências totalmente distintas daquelas que as partes haviam projetado ou deveriam razoavelmente projetar¹.

35. A revisão contratual em tais situações se faz justifica pela necessidade de preservação do equilíbrio entre as Partes e da equivalência entre as prestações, garantindo que o negócio atinja sua finalidade.

36. Na jurisprudência do STJ, são muitos os casos de aplicação da teoria no âmbito das relações de consumo, com fundamento na norma extraída do artigo 6º, V do Código de Defesa do Consumidor – reservando às demais relações privadas a aplicação das teorias da imprevisão (CC, art. 317) ou da onerosidade excessiva (CC, art. 478).

37. Em nosso entendimento, entretanto, é plenamente possível sua aplicação para os negócios empresariais, também regidos pelos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato. No TJSP, inclusive, a quebra da base objetiva já serviu de fundamento à decretação de resolução de contrato de franquia e para revisão de contrato de locação em shopping center² - operações de natureza estritamente empresarial.

38. Tamiris Vilar Brufatto também ressalta:

¹ LEÃO, Luis Gustavo de Paiva. **A quebra da base objetiva dos contratos**. Mestrado – Direito Civil, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010.

² “CONTRATO DE FRANQUIA. Ação de resolução do contrato de franquia. [...] **Imperiosa uma solução de equidade e surge oportuna lançar mão da teoria da ruptura da base objetiva**, sem perquirição ou imputação de culpa pela frustração do empreendimento, legalizando a devolução da taxa de franquia. Precedentes dessa Câmara Reservada de Direito Empresarial. Provimento, em parte, do recurso da ré” (TJSP; Apelação Cível 1010340-19.2014.8.26.0576; Relator (a): Francisco Loureiro; 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Data do Julgamento: 17/05/2017). “APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTATO DE LOCAÇÃO. [...] **Revisão de contrato de locação em Shopping Center em razão de restrições do Poder Público decorrentes da conjuntura de pandemia atual. Aplicação da teoria da base objetiva do contrato, com onerosidade da prestação suportada pela Locatária. Revisão temporária de cláusulas contratuais. Possibilidade**. [...]” (TJSP; Apelação Cível 1024628-95.2021.8.26.0100; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 23/11/2021).

Uma das ferramentas trazidas pelo Código Civil para alcançar os objetivos desejados, com uma lei capaz de se adaptar às necessidades e à evolução da sociedade, foi a inserção das chamadas cláusulas gerais, que observam justamente essas características de adaptação e flexibilidade [...].

Ora, a teoria da base objetiva do negócio jurídico se encaixa perfeitamente nesse contexto. A busca do que é justo pela análise do que foi originalmente acordado no caso concreto, auferível de forma objetiva, e a busca pela manutenção do equilíbrio original, atende de forma bastante satisfatória os princípios da solidariedade, da concretude e da eticidade, sendo que a forma como isso é realizado se enquadra no contexto das cláusulas gerais, que permite a análise do concreto e considera as alterações da sociedade³.

39. Ressalta ainda que “os deveres de cooperação e proteção dos recíprocos interesses zelam pela manutenção da base do negócio jurídico, sendo que esta, portanto, também recebe o amparo da cláusula geral da boa-fé objetiva quando olhamos para sua função criadora de direitos e deveres”⁴.

40. No caso aqui examinado, ao condicionar a transferência da propriedade dos lotes ao pagamento do CRI, o que se buscava era possibilitar à Terras SPE 04, durante determinado período, a disponibilidade de ativos para obtenção do fluxo de caixa necessário ao cumprimento de todas as obrigações vinculadas ao empreendimento.

41. Justamente por isso é que as Partes fazem expressa menção, no instrumento contratual, às “onerações específicas” decorrentes da “operação CRI Terras SPE04”:

(vii) As partes têm ciência da operação CRI Terras SPE04 a qual criou onerações específicas a lotes do loteamento (“CRI”);

42. Dentre as chamadas “onerações específicas” se inclui, certamente, o prazo de vencimento previsto na respectiva operação – dezembro de 2023.

43. Esperava-se, portanto, que a transferência da propriedade ocorresse, no mais tardar, nos meses imediatamente subsequentes ao termo de vencimento do CRI – caso o pagamento do CRI não fosse finalizado antes.

44. No caso, não bastasse a superação do prazo e a prorrogação do vencimento sem qualquer comunicação à Tripoli, o descumprimento das obrigações assumidas pela Terras SPE 04 no contexto da operação (o CRI) ensejou a decretação de vencimento pela Assembleia e a adoção de medidas para liquidação do patrimônio em separado. Admitir que a Terras SPE 04 se beneficie de tais circunstâncias representaria evidente afronta à boa-fé objetiva e legitimaria a obtenção de enriquecimento ilícito às custas de terceiros.

45. O que se percebe, no caso, é a completa destruição da equivalência entre as prestações assumidas pelas Partes no Contrato – já que os valores foram efetivamente disponibilizados pelo São Domingos à Terras SPE 04 para realização das obras do Empreendimento.

46. Neste cenário, a readequação das obrigações assumidas pelas Partes deve ocorrer mediante fixação de prazo certo e determinado – embora razoável – para outorga das escrituras pela Terras SPE 04.

³ BRUFATTO, Tamiris V. **Teoria da base objetiva do negócio jurídico**. São Paulo: Almedina Brasil, 2020. E-book, ISBN 9786556270852. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556270852/>. Acesso em: 19 abr. 2025.

⁴ BRUFATTO, Tamiris V. **Teoria da base objetiva do negócio jurídico**, cit.

47. Luis Gustavo de Paiva Leão, ao tratar dos efeitos da decisão proferida em ação de revisão contratual, destaca:

Nesta linha de raciocínio, uma vez desconstituído o negócio lesivo, cabe à sentença constituir positivamente as novas bases contratuais, porquanto, não é demais lembrar, não se trata a ação de revisão simplesmente de uma rescisão de contratos, mas antes, e primordialmente, um reequilíbrio da relação negocial, trazendo o contrato aos parâmetros da comutatividade quebrada.

Deste modo, a sentença desconstitui o contrato — ou parcela dele — para, em seguida, constituir as novas bases equânimes da relação contratual objeto da demanda. Este é o escopo da ação de revisão de contratos. Nesse sentido, no novo Código Civil, é requisito primeiro da ação de revisão que haja uma relação contratual desproporcional que resulte ou em ofensa aos princípios fundamentais, ou ainda que descumpra sua função social⁵.

48. Em nosso entendimento, portanto, resta caracterizada a quebra da base objetiva capaz de justificar a revisão do negócio mediante afastamento da condição e fixação de prazo para transferência da propriedade pela Terras SPE 04.

49. Eventual defesa da Terras SPE 04, muito provavelmente, estará fundada na existência de previsão expressa no Código Civil estabelecendo a intervenção mínima do Estado nos Contratos e a excepcionalidade da revisão contratual nas relações paritárias (CC, art. 421, parágrafo único e 421-A, III), determinando ainda a observância da alocação de riscos feita pelas Partes (CC, art. 421-A, II).

50. **CRIAÇÃO DE OBSTÁCULO AO IMPLEMENTO DA CONDIÇÃO**. Também entendemos possível sustentar que a conduta adotada pela Terras SPE 04 – ao requerer a prorrogação do vencimento, no primeiro momento, e ao dar causa à decretação de vencimento antecipado, em seguida – pode ser interpretada como conduta maliciosa adotada para obstar o implemento da condição.

51. Aplica-se, neste caso, a norma extraída do artigo 129 do CC, que dispõe:

Art. 129. Reputa-se verificada, quanto aos efeitos jurídicos, a condição cujo implemento for maliciosamente obstado pela parte a quem desfavorecer, considerando-se, ao contrário, não verificada a condição maliciosamente levada a efeito por aquele a quem aproveita o seu implemento.

52. Em nosso entendimento, inexistem dúvidas quanto à existência de *culpa* da Terras SPE 04, o que pode ser suficiente para aplicação da regra, ainda que não existam elementos que demonstrem conduta deliberada de má-fé por parte da Terras SPE 04 *com a finalidade de obstar* o implemento da condição.

53. Anderson Schreiber, ao comentar este dispositivo, destaca:

Com efeito, as condições são pactuadas tendo em vista o curso normal dos acontecimentos, não se admitindo que qualquer das partes interfira para frustrar a normalidade desse fluxo, quer obstando o implemento de uma condição que lhe desfavoreça, quer implementando uma condição que lhe favoreça. A ordem jurídica, nestes casos, prescreve o efeito contrário àquele desejado pelo agente, reputando a) verificada a condição que maliciosamente se obistou ou b) não verificada a condição que maliciosamente se implementou. Em ambos os casos, exige o artigo que a atuação do agente seja maliciosa. A doutrina mais recente tem defendido que tal expressão deve ser interpretada não como referência à intencionalidade do agente, mas sim como uma vedação a condutas desleais, incompatíveis com o dever de cooperação que se extrai do princípio da boa-

⁵ LEÃO, Luis Gustavo de Paiva. **A quebra da base objetiva dos contratos**, cit.

fé objetiva, e tendentes a frustrar o programa negocial. Não há, portanto, necessidade de prova de uma má intenção ou de um animus nocendi (ânimo de prejudicar): a malícia a que se refere o art. 129 pode ser extraída do comportamento objetivo adotado pelas partes⁶.

54. **ILICITUDE DA CONDIÇÃO.** Por fim, restaria a possibilidade de se sustentar que a condição imposta seria ilícita, uma vez que o pagamento do CRI estava na esfera do arbítrio puro da Devedora (Terras SPE 04).

55. Cabe destacar a redação do artigo 122 do Código Civil:

Art. 122. São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes.

56. Ainda que se possa objetar que o pagamento estaria sujeito a outras circunstâncias que transcendem o arbítrio puro e simples da Terras SPE 04, fato é que a declaração de vencimento pela Assembleia e a liquidação do patrimônio separado fizeram com que o negócio jurídico ficasse privado de todo o efeito, já que a escritura pública de dação em pagamento não tem qualquer expectativa de ser implementada no novo cenário⁷⁻⁸.

57. **CONCLUSÃO: PROBABILIDADE DE ÊXITO.** A partir destes fundamentos, entendemos como possível a possibilidade de êxito em ação de obrigação de fazer a ser movida em face da Terras SPE 04 para determinar a transferência da propriedade dos lotes dados em pagamento à Tripoli.

58. Considerando a controvérsia acerca da *exigibilidade* da obrigação, entendemos não ser cabível o pedido de adjudicação compulsória.

59. Além disso, também nos parece possível o deferimento liminar de medida acautelatória de arresto dos lotes, a fim de garantir a satisfação do crédito em momento futuro – o que além de buscar garantir em alguma medida a satisfação do crédito, pode servir para instigar a abertura de negociação com a Terras SPE 04.

⁶ SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; José Fernando Simão; et al. **Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência - 6ª Edição 2025**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. p.xvii. ISBN 9788530995430. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995430/>. Acesso em: 21 abr. 2025.

⁷ Nesse sentido, no TJSP: "Agravado de Instrumento. Ação de execução de título executivo extrajudicial. Exceção de pré-executividade. Rejeição. [...] Rejeitada a alegação de existência de condição suspensiva no contrato. Interpretação abusiva que deve ser rechaçada. Cláusula contratual que estabelece o preço de R\$ 100.000,00 pelos serviços prestados, a ser pago pelo contratante com a venda de imóvel de sua propriedade. Menção à venda de imóvel que não pode ser lida, neste caso concreto, como condição resolutive do contrato. Mera garantia de obtenção de recursos pelo contratante. Impossibilidade de se submeterem os efeitos do negócio jurídico ao puro arbítrio de uma das partes. Art. 122 do Código Civil. Contrato redigido pelo advogado contratado a quem pouco importa a origem do dinheiro para o pagamento de seus honorários. Inércia do contratante na venda do imóvel que não pode beneficiá-lo para afastar o pagamento pelo preço ajustado. Recurso não provido." (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2214152-98.2024.8.26.0000, 33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci).

Destaca-se do voto condutor do julgamento: "Se a cláusula terceira fosse interpretada da forma como pretende o agravante, sob o frágil argumento de que não foi ele quem redigiu o instrumento, a conclusão do negócio jurídico e a plena constituição do contrato como título executivo só ocorreriam quando o contratante decidisse vender o mencionado imóvel. Caso contrário, ele poderia permanecer inerte quanto ao pagamento do valor pactuado, já que pendente de condição suspensiva, sem jamais poder ser constituído em mora. [...] Nesse sentido, a interpretação pretendida pelo agravante, além de violar a boa-fé objetiva, beneficiando o contratante pela própria inércia, sujeitaria o contrato ao seu puro arbítrio, situação expressamente vedada pelo Código Civil, como já mencionado".

⁸ Em sentido semelhante, ainda no TJSP: Apelação Cível nº 1008094-35.2015.8.26.0602, 31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araujo, julgado em 26.7.2016; Apelação Cível nº 1004998-72.2020.8.26.0008, 35ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Marques, julgado em 24.5.2021; Apelação Cível nº 1004717-63.2022.8.26.0100, 29ª Câmara de Direito Privado, Relator José Augusto Gonofre Martins, julgado em 16.4.2024.

V. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO EM SEPARADO

60. O termo de Emissão do CRI dispõe que, aprovada em Assembleia a liquidação do Patrimônio Separado, esta será realizada "*mediante transferência dos Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI*" (cláusula 9.5).

61. A cláusula 9.6. prevê ainda que:

Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e/ou não recebimento de recursos advindos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as despesas sob responsabilidade do Patrimônio Separado serão suportadas pelo próprio Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os titulares do CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora e gozarão das mesmas garantias dos Créditos Imobiliários, preferindo a estes na ordem de pagamento.

62. Vale destacar que, no 4º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a cláusula 9.4 foi alterada, passando a vigorar com a seguinte redação:

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Caso os Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado sejam transferidos ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI caberá a eles: (a) administrar os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e demais ativos que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

63. Desse modo, em eventual concurso de credores, os titulares do CRI terão preferência em relação aos demais.

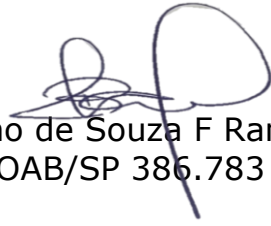
VI. CONCLUSÕES

64. Diante do exposto, concluímos e recomendamos:

- (i) Estar caracterizado o inadimplemento contratual pela Terras SPE 04, que deverá ser notificada para que realize pagamento da multa no prazo de quinze dias, findo o qual restará constituída em mora e para que providencie a transferência de propriedade dos imóveis dados em pagamento à Tripoli;
- (ii) Haver chance de êxito possível em eventual ação de obrigação de fazer (cumulada com cobrança da multa, caso não seja realizado o pagamento após a notificação), na qual se recomenda a formulação de pedido de concessão de tutela provisória cautelar de arresto (ou equivalente) dos lotes objeto do contrato celebrado com a Tripoli.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



Bruno de Souza F Ramos
OAB/SP 386.783