



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PROJETO ÁGUA BRANCA
(CNPJMF nº 03.251.720-0001-18)**

**COIN DTVM LTDA.
(CNPJMF nº 61.384.004/0001-05)**

COIN DTVM LTDA. (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA (FPAB11)**, registrado na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob nº 68-0 (“Fundo”) vem, mediante processo de consulta formal conforme facultado pelo § 3º, Artigo 25 do Regulamento do Fundo, submeter à aprovação dos Cotistas a autorização para que seja negociada e aceita a proposta de composição amigável no âmbito da ação pauliana conexa à ação de cobrança de garantia de renda mínima proposta pelo Fundo contra a Ricci (conforme abaixo definido), objeto do Fato Relevante publicado em 27 de julho p.p., conforme a seguir detalhado.

Conforme temos divulgado nas demonstrações financeiras do Fundo, bem como nos relatórios mensais da administração, encontra-se em trâmite na 7ª Vara Cível Central uma ação pauliana impetrada pelo Fundo contra a Ricci e Associados Engenharia e Comércio Ltda. (“Ricci”), que tem por objetivo a anulação de vendas de imóveis de relevante valor realizadas pela Ricci ou por seu sócio. Esta ação paulina é conexa à ação de cobrança proposta pelo Fundo contra a Ricci em 2004, com o objetivo de receber o valor correspondente à garantia mínima de rentabilidade pelo prazo de dois anos após a entrega definitiva do empreendimento, assumida contratualmente e não honrada pela Ricci.

O Fundo obteve êxito na ação de cobrança, que já transitou em julgado, e agora se encontra em fase de cumprimento de sentença. No entanto, a penhora *on line* de recursos em nome da Ricci se mostrou infrutífera. Também não foram localizados outros bens que pudessem ser penhorados para satisfação do crédito. Desta forma, apesar do êxito alcançado na ação de cobrança, a recuperação integral do valor mostra-se improvável.

Atualmente, na avaliação dos assessores legais da Administradora, a única possibilidade de recuperação de parte do montante decorre da ação pauliana acima referida, por meio da qual se busca anular as transferências de dois imóveis pela Ricci, sendo um imóvel residencial localizado na Rua Plátanos nº 200, cujo valor máximo estimado está em torno de R\$ 4.000.000,00 e outro imóvel denominado Fazenda Cachoeira, que foi objeto de avaliação realizada por perito judicial e cujo laudo foi apresentado nos autos do processo, apurando-se o valor de R\$ 10.185.000,00, sendo R\$ 7.234.000,00 pela terra nua e R\$ 2.951.000,00 pelas benfeitorias.

Apesar de terem sido proferidas decisões judiciais favoráveis no âmbito da ação pauliana, a demanda ainda não transitou em julgado, pendendo de julgamento o recurso especial interposto pelos adquirentes da Fazenda Cachoeira.

Ocorre que no último dia 25 junho a Administradora recebeu proposta dos atuais proprietários da Fazenda Cachoeira para uma composição amigável e encerramento do processo relativo à Fazenda, no valor de R\$ 7.000.000,00 (“Proposta” e “Acordo”, respectivamente), cuja cópia encontra-se anexa (ANEXO II). De acordo com os adquirentes da Fazenda Cachoeira, a proposta teve por base a avaliação realizada pelo perito judicial, conforme acima mencionado.

COIN DTVM LTDA

Av. Brig. Faria Lima, 1.461 – 10º andar – Torre Sul
CEP: 01451-904 - São Paulo – SP – Tel: (11) 3035-4141

Cabe acrescentar que a Administradora já havia solicitado avaliação do imóvel denominado Fazenda Cachoeira, e para isso foram contratadas as seguintes empresas e obtidos os seguintes valores:

CB RICHARD ELLIS – R\$ MIL (realizada em 02/02/2017)

Valor Total do Imóvel.....	R\$ 12.470,0
Valor Terra Nua constante da avaliação.....	R\$ 10.600,0
Valor Total do Imóvel Liquidação Forçada constante da avaliação.....	R\$ 10.000,0
Valor Terra Nua Liquidação Forçada (calculado)	R\$ 8.500,0

CUSHMAN & WAKEFIED – R\$ MIL (realizada em 16/01/2017)

Valor Total da Terra Nua.....	R\$ 8.152,0
Valor Liquidação Forçada constante da avaliação.	R\$ 5.575,0

Diante de todo o exposto, submetemos aos quotistas um pedido de autorização para que a Administradora negocie e, caso estas negociações sejam frutíferas, aceite a Proposta, com poderes para definir no melhor interesse dos cotistas os respectivos termos, inclusive as condições de pagamento, cujo valor não deverá ser inferior aos R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais) ofertados. O Acordo implicará na concessão de quitação à contraparte em relação à matéria objeto da ação pauliana no que diz respeito à Fazenda Cachoeira.

Os laudos de avaliação mencionados acima encontram-se à disposição na sede da Administradora.

Caso a matéria acima seja aprovada pela maioria dos cotistas presentes (assim entendidos aqueles que responderem efetivamente à consulta), a Administradora prosseguirá com a tratativas para a realização do Acordo. Caso o Acordo seja efetivado, o valor a ser recebido pelo Fundo, deduzidos os honorários advocatícios de 10% (dez por cento) e a taxa de administração (“Deduções”), integrará a base de cálculo do rendimento mínimo a ser distribuído, de acordo com as condições de pagamento que vierem a ser acordadas.

Assim como ocorre em relação às demais receitas do Fundo, os recursos que vierem a ser recebidos pelo Fundo em decorrência do Acordo, após feitas as Deduções, serão devidos aos detentores de cotas emitidas pelo Fundo no último dia útil do mês de recebimento, e pagos no 10º dia útil do mês imediatamente subsequente.

Para referência apenas, a Administradora informa que o eventual recebimento pelo Fundo, à vista, do valor de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais) acima informado pelo Fundo, após as Deduções, dividido pelo número de cotas em circulação, resultaria no valor de R\$7,54 (sete reais e cinquenta e quatro centavos), observado que não há qualquer garantia de que o Acordo será efetivado ou sobre as condições de pagamento.

A decisão deverá ser apresentada no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados desta data, de acordo com Anexo I, o qual deverá ser devidamente preenchido, assinado e enviado para o e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br, até às 18:00 horas do dia 17 de julho de 2018. Até as 18:00 horas do dia 18 de julho de 2018 a Administradora informará ao mercado o resultado da consulta.



Abaixo segue os documentos para exercício do direito ao voto do quotista ou seu representante legal:

(i) **Pessoa Física:** Cópia de identificação com foto (RG, RNE, CNH)

(ii) **Pessoa Jurídica:** Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida): Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is);

(iii) **Fundos de Investimento:** Cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e ou procuração): Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

Quotista representado: o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato, com firma reconhecida pelo Quotista outorgante.

Obs. A assinatura constante do formulário (Anexo I) deve ser idêntica ao do documento apresentado.

São Paulo, 02 de julho de 2018

Atenciosamente

COIN DTVM LTDA.

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

COIN DTVM LTDA

Av. Brig. Faria Lima, 1.461 – 10º andar – Torre Sul
CEP: 01451-904 - São Paulo – SP – Tel: (11) 3035-4141