

São Paulo, 20 de junho de 2018

Ao

**FUNDO INVEST. IMOB. PROJETO ÁGUA BRANCA**

A/C Sr. Henrique Molinari / Coinvalores  
Av. Faria Lima, 1461. 10º. andar, Torre Sul  
CEP 01452-921  
São Paulo, SP

Ref. Aquisição da Fazenda Cachoeira

Prezados senhores,

Como é do conhecimento de V.Sas., em meados de 2.002, o Grupo Pasetti de Souza, na pessoa do sr. Lair Antonio de Souza, adquiriu a propriedade rural denominada Fazenda Cachoeira, situada em Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, para nela ampliar suas atividades na área da citricultura. A aquisição foi feita junto a empresa denominada Agropastoril Ricci Ltda, coligada ou de alguma forma consorciada à Ricci & Associados Engenharia e Comércio Ltda, com a qual esse Fundo esteve envolvido na incorporação dos Edifícios New York e Los Angeles, nesta Capital.

Em que pese a notória idoneidade do sr. Lair e do zelo com que ele conduzia seus negócios, houve que esse Fundo obteve judicialmente a anulação da venda da Fazenda Cachoeira para o Grupo Pasetti a pretexto de a alienação ter sido uma manobra da Ricci & Associados para reduzir sua capacidade patrimonial, e, assim, esquivar-se dos compromissos decorrentes da incorporação do referido empreendimento.

Apesar de o embate judicial ainda não ter sido julgado em definitivo, foi determinada a avaliação do imóvel, que está sob nossa posse e sob nossa administração, e, para tanto, foi nomeado o perito judicial eng. João Luiz de Almeida Prado, que desincumbiu-se da tarefa apresentando laudo nos autos do processo.

A avaliação feita pelo *expert* foi de aproximadamente R\$ 10.185 mil, sendo R\$ 7.234 mil pela terra nua e R\$ 2.951 mil pelas benfeitorias.

Deveras, não concordamos de todo com os números apresentados, mas também não os consideramos absurdos, e nem fora da realidade, que não possam pautar uma negociação, de vez que, como já anunciamos em outras oportunidades, temos todo interesse em compor com esse Fundo para pôr fim às incertezas e ao desconforto da disputa judicial.

Assim é que tomamos a liberdade de formular uma proposta para encerrar





as desinteligências em torno da Fazenda Cachoeira, de molde que esse Fundo seja compensado pelo crédito disputado em face da Ricci & Associados, e de molde que nós possamos dispor da propriedade de maneira plena, sem ruídos ou inconvenientes de ordem jurídica.

Para fecharmos o número abaixo proposto, partimos do valor de avaliação calculado pelo perito e levamos em conta os seguintes fatores:

a) o valor de mercado da terra nua da Fazenda, de acordo com os padrões de mercado e com o Instituto de Economia Agrícola de São Paulo, é menor do que o avaliado, gravitando em torno de R\$ 5.000 mil;

b) as benfeitorias avaliadas (pomares de laranja, na sua grossa maioria) foram por nós implantadas na Fazenda, cabendo-nos indenização e até retenção em caso de alienação;

c) eventual alienação judicial da Fazenda vai acarretar deságio importante, típico desse tipo de negócio, que raramente é inferior a 30% do valor de avaliação; e

d) o tempo e o serviço jurídico que a terminação da disputa judicial e a alienação do imóvel demandarão é incalculável, podendo com segurança consumir mais alguns anos de luta e burocracia.

Tudo isso considerado, propomos a composição dos interesses envolvidos no processo com o pagamento a esse Fundo da quantia de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), de maneira e por via a ser convencionados.

Na certeza de que se trata de um número atraente, pedimos o especial obséquio da sua apreciação e aguardamos retorno com a brevidade possível.

Cordialmente,

  
Carlos Alberto Pasetti de Souza