



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### PROJETO ÁGUA BRANCA

(CNPJMF nº 03.251.720/0001-18)

#### F A T O R E L E V A N T E

**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 por meio do presente comunicar a seus quotistas e ao mercado em geral, para os fins previstos no art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, o quanto segue:

Conforme temos divulgado no relatório mensal da administração, em consonância com a ação de cobrança em curso na 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, atualmente em fase de cumprimento de sentença, encontra-se em curso na 7ª Vara Cível Central, a ação pauliana, visando obter o reembolso do valor econômico do imóvel residencial da Rua Plátanos, 200. No âmbito desta ação, o Requerido Investimento Mercantil interpôs Agravo em Recurso Especial (AREsp nº 1260247) ao STJ, ao qual foi negado provimento, em decisão já transitada em julgado no STJ, em 27/06/2019. Cabe observar que oportunamente já havíamos iniciado a fase de cumprimento de sentença, e penhoramos imóveis da Sra. Claudia Saccomanno, para tentarmos garantir a satisfação de nosso crédito, **que corresponde e está limitado ao valor econômico do imóvel residencial acima mencionado recuperado nesta ação pauliana.**

A dívida executada, que corresponde ao valor do imóvel da Rua Platanos, soma o valor total de R\$ 4.136.136,56 (quatro milhões, cento e trinta e seis mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta e seis centavos), além dos honorários sucumbenciais do patrono do Fundo. Por outro lado, as avaliações judiciais dos imóveis pertencentes à executada Claudia Saccomanno somaram um valor total de **R\$ 3.520.000,00**. Nesta fase de cumprimento de sentença, a Sra. Claudia recorreu da decisão que aceitou como base de cálculo de nosso crédito o valor de aquisição do imóvel da Rua Plátanos, 200, acrescido de correção monetária, mas negaram provimento à sua Apelação, no TJSP e, em data bem recente, ao seu Agravo em Recurso Especial, no STJ.

Agora a Sra. Cláudia apresentou proposta para pagamento de R\$ 2.000.000,00 ao Fundo, bem como dos honorários de sucumbência a serem pagos diretamente ao advogado do Fundo, sem prejuízo dos honorários contratuais ajustados “ad exitum” com o Fundo no valor de R\$ 200.000,00 (10% do valor recebido). O pagamento se dará em 4 (quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, a primeira em 20/09/2019 e a última em 20/12/2019.

Diante do exposto, considerando que:

A executada questionou o critério utilizado para o cálculo de nosso crédito e certamente iria questionar a avaliação judicial de seus bens imóveis e quaisquer outros atos processuais nesta fase de cumprimento de sentença, sendo certo que tais discussões poderiam acarretar a procrastinação do feito até a decisão final destas.



Quando fossem afinal leiloados os imóveis, estes poderiam ser afinal adjudicados ao Fundo, que a partir de tal evento ficaria responsável pelo pagamento dos custos de manutenção de tais bens (condomínio, impostos, taxas e etc.), ou poderiam ser arrematados por terceiros, por valor de 70% (R\$ 2.464.000,00), ou menos, das avaliações acima mencionadas.

A administradora achou por bem aceitar a proposta apresentada. Assim, o acordo foi devidamente homologado pela justiça e a ação pauliana ficará suspensa até o pagamento da última parcela, quando então será definitivamente extinta, dando fim às discussões e encerrando este processo que se estendia por mais de 14 anos.

O valor das parcelas a serem recebidas pelo Fundo, deduzido dos honorários advocatícios de 10% (dez por cento) e da taxa de administração (“Deduções”), correspondente a R\$ 0,57 por cota, comporá a base para apuração do rendimento a distribuir do período de setembro a dezembro de 2019, que será devido 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.

São Paulo, 30 de agosto de 2019.

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

COIN DTVM LTDA.

(CNPJMF nº 61.384.004/0001-05)