

AGOSTO/2025

(ORIENTAÇÃO DE
VOTO _ JT PREV
DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL FII)

LEMA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. ORDENS DO DIA.....	5
3. SITUAÇÃO ATUAL	6
4. CONCLUSÃO E ORIENTAÇÃO DE VOTO	8

AVISO LEGAL

A LEMA Economia & Finanças, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.813.501/0001-00 ("LEMA") é uma consultoria de valores mobiliários autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). As recomendações foram elaboradas considerando as informações sobre perfil de risco, objetivos, horizonte de tempo, situação financeira e necessidades específicas informadas pelo cliente, além da legislação específica que rege os investimentos dos Regimes Próprios de Previdência Social ("RPPS"). Esse documento não constitui, tampouco deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro, ou de participação em uma determinada estratégia de negócios em qualquer jurisdição. Esse relatório é baseado na avaliação dos fundamentos de determinados ativos financeiros e dos diferentes setores da economia. A análise dos ativos desse documento utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras, gestoras, distribuidoras e suas projeções. A LEMA se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse documento ou seu conteúdo. Esse documento não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da LEMA.

A decisão final em relação aos investimentos deve ser tomada unicamente pelo cliente, levando em consideração os vários riscos e custos incidentes, sempre em observância aos princípios de segurança, rentabilidade, solvência, liquidez, motivação, adequação à natureza de suas obrigações e transparência. O cliente é o único responsável pelas decisões de investimento ou de abstenção de investimento que tomar em decorrência desse documento. Todas as classes de ativos financeiros possuem algum grau de risco, mesmo aquelas classificadas como de baixo risco, tais como títulos e fundos de investimento em renda fixa, bem como caderneta de poupança.

Os desempenhos e/ou rentabilidades anteriores não são, necessariamente, indicativos e/ou garantias de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita em relação a desempenhos vindouros. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de tributos, os quais podem variar conforme o tipo, modalidade e prazo de investimento. As simulações contidas nesse documento têm caráter meramente ilustrativo e não devem ser entendidas como promessas ou garantias de retorno ou resultados futuros. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa emissora, dos ativos objetos e do setor podem afetar o desempenho dos investimentos. A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os fundos de investimento em ações e multimercados com renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores e baixa liquidez, com os riscos daí decorrentes. Os fundos de investimento com aplicações em crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Conforme o caso, o fundo pode utilizar contratos derivativos somente para a finalidade de proteção de sua carteira (hedge). A taxa de administração máxima compreende a taxa de administração mínima e o percentual máximo que a política do fundo admite despender em razão das taxas de administração dos fundos de investimento investidos. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO SOBRE OS RISCOS ASSUMIDOS PELO FUNDO.

A concessão de registro da distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do fundo, de seu administrador ou das cotas a serem distribuídas. O investimento em renda variável é considerado de alto risco, podendo ocasionar perdas, inclusive, superiores ao montante de capital alocado. Os cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do fundo, sem prejuízo da responsabilidade do administrador e do gestor em caso de inobservância da política de investimento ou dos limites de concentração previstos no regulamento e nas instruções da CVM. Conforme o caso, existe a possibilidade de realização de operações nas quais a instituição administradora atue na condição de contraparte do fundo, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do fundo.

Informações adicionais sobre os instrumentos financeiros discutidos nesse documento se encontram disponíveis, quando solicitadas, por meio dos canais de comunicação estabelecidos entre os investidores e/ou cotistas e o administrador, o gestor e/ou a LEMA.

1. INTRODUÇÃO

Considerando que:

- i. No dia 14 de agosto de 2025 o RPPS do Eusébio solicitou, mediante e-mail enviado pelo seu presidente, Sr. Plínio Câmara, solicitação de orientação de voto para a consulta formal enviada pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A sobre a prorrogação do prazo para liquidação do Fundo até 31 de dezembro de 2025;
- ii. A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., na qualidade de instituição administradora ("ADMINISTRADORA") do JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL (23.876.086/0001-16) ("FUNDO"), convocaram os cotistas para se manifestarem através de Consulta Formal, visando deliberar sobre prorrogação do prazo para liquidação do fundo para a data do dia 31 de dezembro de 2025;
- iii. Os votos referentes a Consulta Formal devem ser enviados por e-mail (assembleias@planner.com.br) até o dia 28 de agosto de 2025 ou através de envio de carta à Administradora, aos cuidados da área do "Jurídico da Administração Fiduciária" no endereço: Avenida Brigadeira Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo/SP;
- iv. A LEMA presta serviços de consultoria de investimentos para os Regimes Próprios de Previdência Social dos municípios de Caucaia, Eusébio, Itaitinga, Itarema e Maracanaú, cotistas do fundo;
- v. Todas as opiniões, considerações e orientações contidas neste documento estão embasadas nas informações detalhadas no material de apoio disponibilizado pela gestora, as quais foram consideradas como verdadeiras, bem como em demais informações públicas.

2. ORDENS DO DIA

- I. A nova prorrogação do prazo para liquidação do Fundo, ou seja, até 31 de dezembro de 2025.**
- II. Autorizar a Administradora a praticar todos os atos e procedimentos necessários com a finalidade de implementar as deliberações aprovadas na presente Consulta Formal.**

O fundo em questão teve seu prazo de liquidação prorrogado para 30 de agosto de 2025, por meio de Consulta Formal organizada pela PLANNER CTVM, na qualidade de administradora, realizada em 30 de abril de 2025. Na ocasião, as respostas encaminhadas à administradora refletiram manifestações de votos de cotistas detentores de 79,03% das cotas emitidas pelo fundo, aprovando a prorrogação do prazo.

Em resumo, a situação atual reflete os mesmos motivos que levaram os cotistas, em 30 de abril, a aprovarem a prorrogação anteriormente deliberada. A presente Consulta Formal tem por objetivo decidir sobre nova extensão do prazo para a liquidação do fundo, agora até 31 de dezembro de 2025, em razão do cronograma necessário para a conclusão das vendas dos ativos pertencentes ao portfólio. Essa medida possibilitará a realização dos pagamentos aos cotistas e a consequente liquidação do JT PREV.

Antes da apreciação da ordem do dia, faz-se necessário detalhar a situação atual do fundo e apresentar a evolução da alienação dos ativos que compõem seu portfólio, elementos que fundamentam a proposta da administradora para a prorrogação do prazo de liquidação.

3. SITUAÇÃO ATUAL

Atualmente, representantes da JCF Engenharia e da LEMA Economia e Finanças têm realizado reuniões quinzenais para atualização da situação do fundo, abertas à participação dos cotistas. Em comunicação encaminhada por e-mail no dia 19 de agosto, Gregório Matias, sócio da LEMA, apresentou um quadro resumo detalhando a situação dos empreendimentos integrantes do portfólio, o qual será replicado a seguir:

Quadro Resumo						
Empreendimento	Em Cartório	Em Conformidade	Com Laudo	Reengenharia	Sem Laudo	Total
Caucaia IV	3	4	7	0	15	29
Caucaia III	0	0	0	1	0	1
Caucaia III – Duplex	0	0	0	1	17	18
Caucaia II	0	0	0	0	0	0
Maracanaú	-----					1
Terreno Caucaia	-----					1
Terreno Eusébio	-----					1
Total Imóveis	3	4	7	2	32	51

Além desse quadro resumo, o e-mail encaminhado por Gregório também apresentou informações sobre a evolução dos projetos, as quais vêm sendo atualizadas a cada reunião quinzenal. A seguir, detalharemos as atualizações apresentadas na última reunião:

Caucaia IV: (29 casas a finalizar, todas em fase de averbação da área em cartório) - Tem 14 Laudos Aprovados e solicitarão mais 4 nesta semana. Três casas no cartório e mais quatro em conformidade (análise do cliente). Fábio (representante da JCF) não estava com as informações atualizadas à mão e ficou de passar posteriormente dados atualizados. Ele informou que trabalha com a meta de estar com todos os laudos das casas até o dia 30/08/2025.

Caucaia IV Terreno: A última atualização foi feita no dia 08 de julho e trouxe que o terreno está cercado, tem feito divulgação em grupos de WhatsApp e placas na rua e melhoria visual do terreno.

Duplex (18 casas, todas em fase de solicitação de engenharia): Na atualização feita no dia 19 de agosto, representantes da JCF informaram que solicitaram três engenharias e estão aguardando laudos. Pretendiam chamar mais três engenharias na semana da reunião e mais quatro na próxima seguinte. Quanto ao prazo de conclusão, estão com meta de até o dia 30 de agosto estar com os 18 laudos disponíveis para trabalharem as vendas.

Caucaia II: (finalizado)

Horizonte: (finalizado)

Observa-se assim, que o fundo em resumo, detém ao todo 51 ativos que precisam ser solucionados, com a liberação de laudos e efetivação das vendas dos imóveis, que de acordo com as projeções da JCF, devem se concluir ainda no ano de 2025. A seguir, segue uma estimativa de fluxo de caixa enviado pelo Pedro Klumb, da PK Consultoria.

	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
SPE - Juazeiro					
saldo anterior	8.000,00	3.000,00	-2.000,00	-7.000,00	433.386,00
Mútuo de Caucaia 4				403.200,00	
Outras despesas	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	
Inadimplência				42.186,00	
Amortização (JCF) Fundo					
Total Juazeiro	3.000,00	-2.000,00	-7.000,00	433.386,00	433.386,00
SPE - Caucaia 2					
saldo anterior	0,00	-5.000,00	-10.000,00	-15.000,00	1.645.942,68
Repasses					
Mútuo de Caucaia 4				1.064.741,45	
Mútuo de Caucaia 3				547.981,48	
Outras despesas	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	
Inadimplência				53.219,75	
Amortização (JCF) Fundo					
Total Caucaia 2	-5.000,00	-10.000,00	-15.000,00	1.645.942,68	1.645.942,68
SPE - Caucaia 3					
saldo anterior	235.000,00	230.000,00	381.750,00	522.822,00	1.330.715,52
Repasses		165.000,00	153.760,00	1.432.500,00	1.432.500,00
Mútuo de Caucaia 4					2.337.307,29
Mútuo de Caucaia 2				-547.981,48	
Corretagem	0,00	-8.250,00	-7.688,00	-71.625,00	-71.625,00
Outras despesas	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
Inadimplência					2.024,95
Amortização (JCF) Fundo					
Total Caucaia 3	230.000,00	381.750,00	522.822,00	1.330.715,52	5.025.922,76
SPE - Caucaia 4					
saldo anterior	0,00	354.100,00	349.100,00	344.100,00	1.678.408,55
Repasses	378.000,00			2.955.000,00	2.955.000,00
Mútuo para Juazeiro				-403.200,00	
Mútuo Caucaia 2				-1.064.741,45	
Mútuo Caucaia 3					-2.337.307,29
Corretagem	-18.900,00	0,00	0,00	-147.750,00	-147.750,00
Outras despesas	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
Pró soluto					10.582,94
Amortização (JCF) Fundo					
Total Caucaia 4	354.100,00	349.100,00	344.100,00	1.678.408,55	2.153.934,20
saldo anterior					740.050,00
Casa de Maracanaú				135.000,00	
Casa de Caucaia I				145.000,00	
Terreno de Caucaia IV				499.000,00	
Corretagem				-38.950,00	
recebíveis de Pró-soluto Inadimplentes (Caucaia I, Itaitinga, Itarema, Maracanaú)					264.677,80
Total Outros	0,00	0,00	0,00	740.050,00	1.004.727,80
Total Geral	582.100,00	718.850,00	844.922,00	5.828.502,75	10.263.913,44
Saldo aproximado de Caixa no Fundo					1.600.000,00
Total					11.863.913,44

Fonte: PK Consultoria

4. CONCLUSÃO E ORIENTAÇÃO DE VOTO

Considerando as informações apresentadas pela Administradora, observa-se que o fundo ainda detém 51 ativos pendentes de regularização e venda, sendo necessária a continuidade dos processos de emissão de laudos técnicos e comercialização dos imóveis. Tais etapas demandam prazo adicional para que a liquidação do fundo seja concluída de forma ordenada e em conformidade com os objetivos inicialmente estabelecidos.

Ademais, observa-se uma evolução nas situações envolvendo os ativos pertencentes ao fundo, o que reforça a justificativa para uma deliberação favorável à prorrogação do prazo de liquidação. A fundamentação da proposta encontra amparo no disposto no artigo 153 da Portaria MTP nº 1.467/2022, em especial no inciso III, que prevê o *"envolvimento de esforços, na forma do § 5º do art. 152, para a liquidação do fundo, de realização de plano de recuperação de ativos ilíquidos e para recebimento dos valores relativos à parcela da carteira com valor de mercado"*.

Diante disso, **orientamos que votem favoravelmente à proposta de prorrogação do prazo para liquidação do JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL até 31 de dezembro de 2025**, bem como à autorização para que a administradora adote todos os atos e procedimentos necessários à implementação da deliberação.

Essa orientação está fundamentada no material de apoio disponibilizado pela administradora e nas informações atualizadas sobre os empreendimentos integrantes da carteira do fundo.

Ressaltamos, ainda, que nossa análise é limitada a informações públicas e aquelas passadas pelo gestor do fundo, e que as informações contidas no AVISO LEGAL deste documento são de suma importância para o gestor do RPPS, sendo necessária sua atenta leitura.



Vitor Leitão Rocha – Diretor de Consultoria de Valores Mobiliários