

# Relatório Bimestral Casata Terra Nova

Agosto - 2025



- ❑ Sobre a Veritas
- ❑ Contexto do fundo
- ❑ Ativos do fundo
- ❑ Ativos recuperados
- ❑ Precificações e amortizações



# 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.



- ❑ Sobre a Veritas
- ❑ Contexto do fundo
- ❑ Ativos do fundo
- ❑ Ativos recuperados
- ❑ Precificações e amortizações

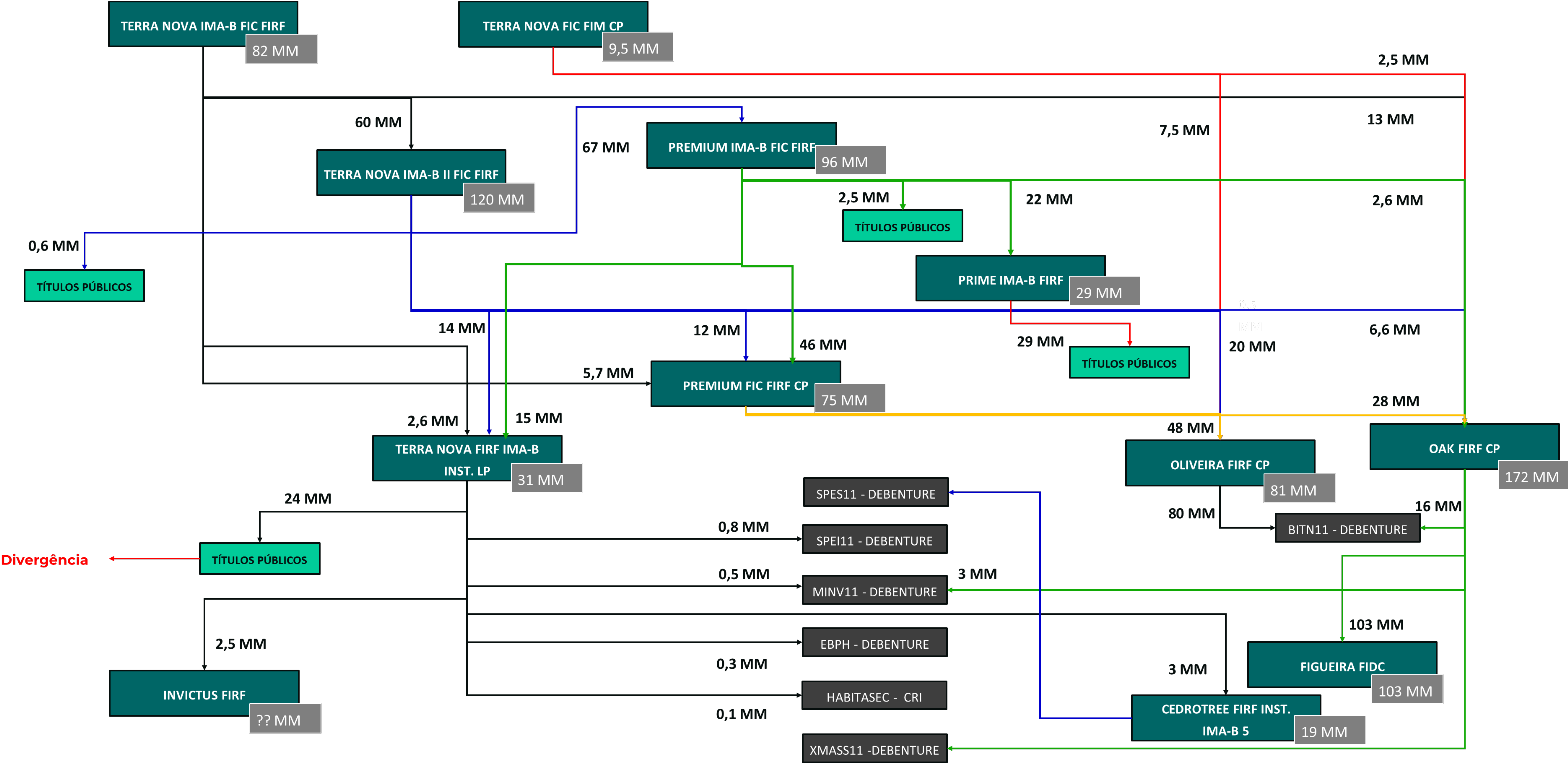


- ❑ A **Veritas** assumiu a gestão de 9 (nove) fundos de investimento, listados abaixo. Esses fundos estão interligados e compõem o que denominamos “**Cascata Terra Nova**”.

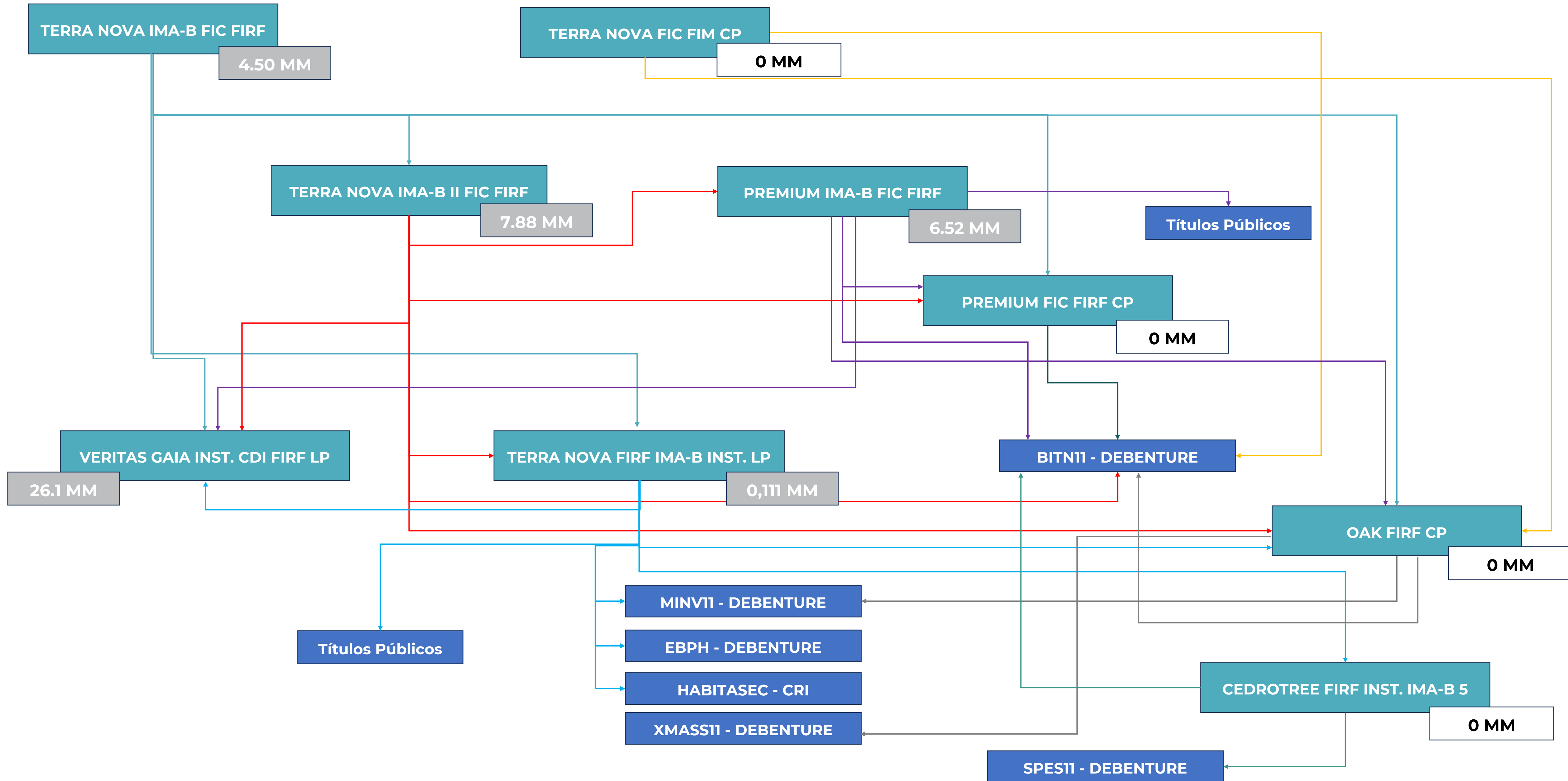
FUNDO	CONVERSÃO DA COTA PARA RESGATE	CNPJ
PREMIUM FIC FIRF CP	D+1460	26.327.862/0001-17
PREMIUM IMA-B FIC FIRF	D+1460	26.326.285/0001-49
PRIME IMA-B FIRF	D+359	27.746.705/0001-09
TERRA NOVA FIRF IMA-B INST. LP	D+1du	22.443.530/0001-47
TERRA NOVA FIC FIM CP	D+1825	26.326.293/0001-95
TERRA NOVA IMA-B FIC FIRF	D+1460	23.948.236/0001-50
TERRA NOVA IMA-B FIC FIRF II	D+1460	26.326.321/0001-74
CEDROTREE FIRF INST. IMA-B 5	D+1470	21.126.351/0001-13
OAK FIRF CP	D+1825	24.466.719/0001-80

- ❑ Conforme o mandato de sua gestão, a **Veritas** busca recuperar os ativos de crédito privado e monetizá-los **por meio de reestruturação** ou **saída via investidor estratégico**, além de implementar transparência no processo e reduzir os custos associados a estruturas ineficientes.
- ❑ Os fundos listados acima possuem planos de liquidação aprovados. No entanto, como a **Veritas** assumiu a gestão dos fundos **OAK** e **CEDROTREE** alguns meses após ter assumido os demais, a aprovação dos planos de liquidação desses dois fundos ocorreu em momento posterior.
- ❑ A aprovação dos planos dos demais fundos foi realizada em julho de 2020, enquanto os planos dos fundos **OAK** e **CEDROTREE** foram aprovados em novembro de 2021.

Cascata pré-assunção da Veritas no Terra Nova



# CASCATA ATUAL



# Agenda:

- ❑ Sobre a Veritas
- ❑ Contexto do fundo
- ❑ Ativos do fundo
- ❑ Ativos recuperados
- ❑ Precificações e amortizações



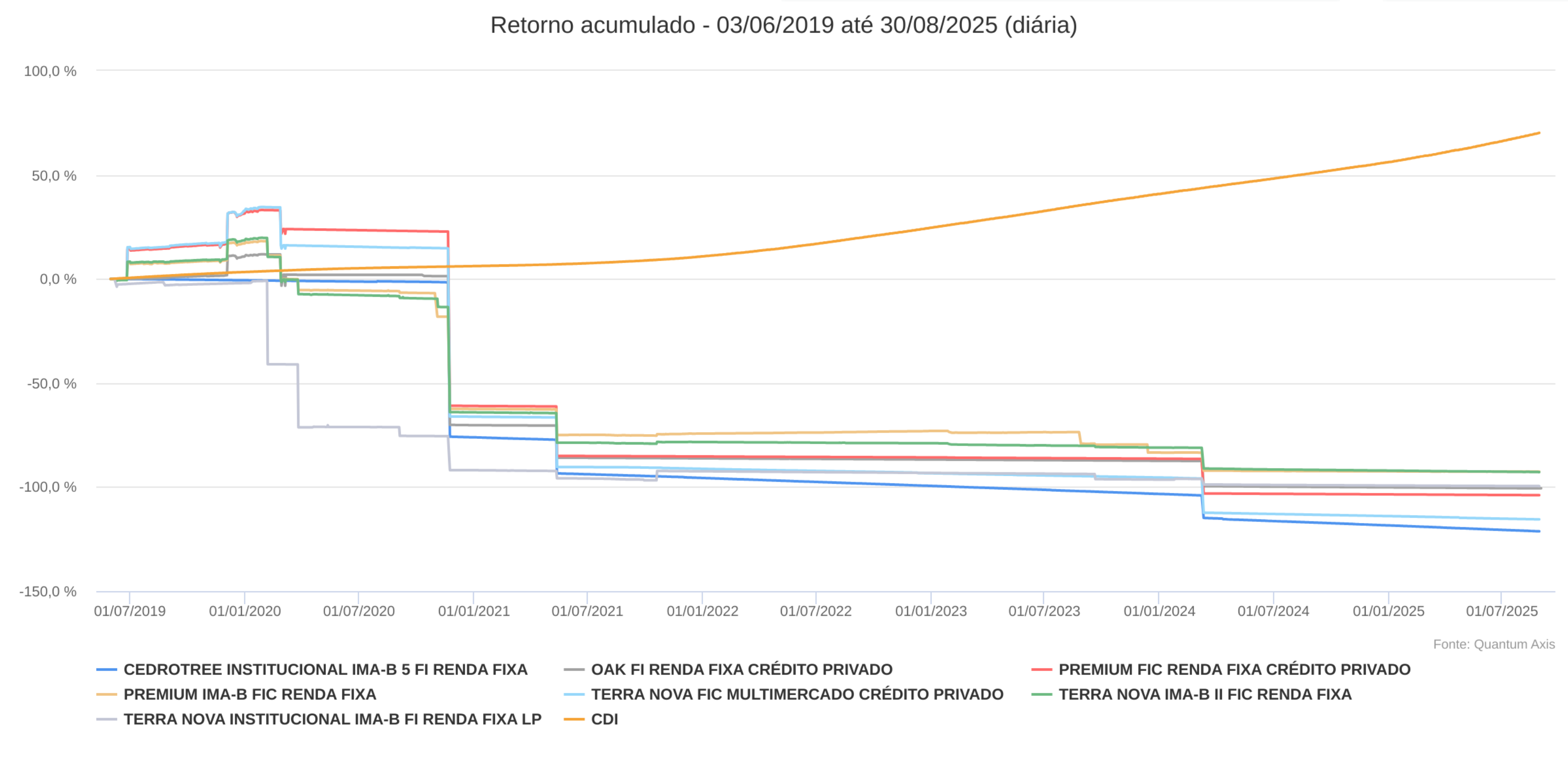
- ❑ Na Cascata Terra Nova, o liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil apurou uma diferença de **R\$ 22.704.650,00** em Letras Financeiras do Tesouro Nacional (LFT). Essa discrepância resultou em uma rentabilidade negativa de aproximadamente **-74%** no fundo.
- ❑ A inconsistência foi identificada no **TERRA NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO DE RENDA FIXA INSTITUCIONAL IMA-B LONGO PRAZO (CNPJ: 23.948.236/0001-50)**. No caso concreto, quando a **RJI CTVM** assumiu a administração fiduciária e a custódia dos ativos do **TERRA NOVA** e de outros fundos relacionados, esta realizou a solicitação à SELIC os extratos oficiais para a conferência da efetiva custódia. A partir dessa verificação, constatou-se que determinadas LFTs, **embora figurassem nos extratos das carteiras anteriormente reportadas pelos antigos administradores fiduciários, não estavam efetivamente sob custódia dos fundos na SELIC**. Em razão disso, o administrador fiduciário **RJI CTVM** divulgou **Fato Relevante** perante a CVM.
- ❑ Dessa forma, no **início de dezembro de 2020**, foi formalizada a contratação do escritório Thomaz Bastos, Waisberg, Kurzweil Sociedade de Advogados (TWK) para atuar na ação movida com o objetivo de restituição dos valores relacionados à divergência. A ação foi protocolada em **12 de fevereiro de 2021**, tratando-se de uma **Ação de Produção Antecipada de Provas**, que atualmente se encontra na fase de citação da requerida Única Administração.
- ❑ **Em maio de 2024**, foi juntado aos autos aviso de recebimento positivo na **Ação de Produção Antecipada de Provas nº 0031534-22.2021.8.19.0001**, movida pelo Terra Nova. O documento refere-se à carta de intimação enviada à **UM Investimentos S/A**, exigindo a apresentação de documentos e informações sobre as operações envolvendo os títulos de LFT. Abaixo, o **quadro resumo do processo judicial principal** em andamento:
- ❑ **Dados do processo judicial principal:**
  - 1. Processo:** 0031534-22.2021.8.19.0001
  - Autor:** Terra Nova Fundo de Investimento de Renda Fixa Institucional IMA-B Longo Prazo
  - Réu(s):** Um Investimentos S/A Corretora de Títulos e Valores Mobiliários – em Liquidação Extrajudicial (CNPJ/MF sob o nº 33.968.066/0001-29); e Única Administração e Gestão de Recursos Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 11.010.779/0001-42)
  - Escritório contratado:** TWK Advogados
  - Objeto da ação:** Conhecimento dos fatos
  - Medida judicial:** Produção antecipada de provas

- ❑ No curso do processo, o **Sr. Luiz Álvaro de Paiva de Ferreira** apresentou petição informando que não representava mais a **Única Administração e Gestão de Recursos Ltda.**, tampouco exercia qualquer cargo de direção ou administração na referida sociedade. Assim, requereu:
  - (i) a desconsideração da intimação recebida em nome da Única; e
  - (ii) o reconhecimento da nulidade da citação da empresa.
- ❑ Em **22 de agosto de 2024**, o Terra Nova solicitou a citação da **Única Administração e Gestão de Recursos Ltda.** por edital. O pedido, no entanto, foi indeferido, sendo determinada a expedição de ofícios para identificação de endereços atualizados.
- ❑ Posteriormente, em **28 de novembro de 2024**, foi proferida decisão mantendo o indeferimento da citação por edital da requerida **Única**, além de determinar a intimação do Fundo Terra Nova para que informasse seu interesse na realização de consultas eletrônicas para localização de endereços.
- ❑ Em **5 de dezembro de 2024**, o **Terra Nova** manifestou-se nos autos, requerendo a expedição de ofícios às companhias telefônicas, de água e energia elétrica, com o objetivo de identificar endereços vinculados à Única.
- ❑ Em **20 de maio de 2025**, foi proferida decisão comunicando o resultado da pesquisa de endereços realizada por meio do sistema Sisbajud.
- ❑ No mês de **julho de 2025**, a **Veritas** foi informada pelo atual administrador fiduciário de que **está em curso um inquérito policial sigiloso** perante a Delegacia de Repressão à Corrupção e Crimes Financeiros do Estado do Rio de Janeiro. Dessa forma, estamos avaliando a contratação de um escritório especializado em criminal para requerer acesso aos autos, acompanhar o andamento, bem como representar e requerer qualquer medida de natureza reparatória ao juízo em prol aos cotistas dos fundos.

# IMPACTO DA DIVERGÊNCIA EM TÍTULOS PÚBLICOS



- ❑ Em **6 de fevereiro e 26 de março de 2020**, foi realizada uma remarcação para baixo na carteira do **TERRA NOVA FIRF INST. IMA-B LP**, decorrente de uma divergência identificada em títulos públicos.
- ❑ Devido à estrutura em cascata, na qual há fundos cotistas deste fundo, o impacto se estendeu também a outros fundos da cadeia.
- ❑ No gráfico abaixo, é apresentado o impacto da divergência nos diversos fundos, bem como o valor correspondente atualizado até a presente data.





- ❑ **Sobre a devedora:** A debênture foi emitida pela **EBPH PARTICIPAÇÕES S.A.**, empresa não operacional, que possui em seu balanço apenas cotas do **FIP LSH** e debêntures da 5ª emissão da **LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** A estrutura de investimentos responsável pela construção do hotel é alvo da **Operação Greenfield**, que apura a existência de uma possível organização criminosa envolvida no desfalque de recursos de fundos de pensão, por meio de **aplicações temerárias e fraudulentas**.
- ❑ **Sobre o Crédito:** O Ativo está inadimplido e não possui garantias monetizáveis ou exequíveis.
- ❑ Para a recuperação do crédito foi ajuizada uma **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, com citação dos acionistas e administradores da empresa. Vale lembrar que a **DEBÊNTURE EBPH** já está habilitada na **Recuperação Judicial** da empresa, tendo como representante nas tomadas de decisão a **PLANNER**.
- ❑ **Dados da Emissão:**
  - Ativo:** 1ª Emissão EBPH
  - Valor da emissão:** R\$ 50.000.000,00
  - Data de emissão:** 30/05/2016
  - Quantidade em mercado:** 5.000
  - Data de vencimento:** 30/05/2025
  - Remuneração:** 140% do CDI
  - Garantias:** (i) AF ações EBPH; (ii) AF cotas do FIP LSH; (iii) AF DEB LSH; (iv) AF de 90% dos dividendos recebidos pela EBPH.
  - Vencimento antecipado:** 02/2019
  - Expectativa de recuperação:** remota



- ❑ Em linha com a estratégia discutida com o escritório **contratado CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO Advogados**, foram explorados os seguintes pontos:
  - A Cescon iria requerer em juízo a **penhora no rosto dos autos da recuperação judicial nº 0023589-52.2019.8.19.0001**, referente ao crédito arrolado em nome da **EBPH PARTICIPAÇÕES S.A.**, após manifestação favorável do juízo recuperacional.
  - A Cescon também iria **providenciar a certidão de óbito e a cópia do inventário extrajudicial do avalista Oswaldo P. F.**, para fins de regularização da representação processual dos executados na ação de execução. **O escritório já está em contato com os cartórios competentes;**
  - Caso se identifique alguma informação útil no **IDPJ nº 0018551-87.2021.8.26.0100**, ajuizado pelo **Trendbank**, serão renovadas as pesquisas patrimoniais. Contudo, manteve-se a posição contrária à solicitação de novas pesquisas sem indícios concretos de desvio de finalidade e/ou confusão patrimonial, em razão dos elevados custos envolvidos;
  - Permaneceu o entendimento, alinhado em 2021, de não requerer a penhora das garantias contratuais nos autos da execução, em virtude dos eventuais riscos passivos.
- ❑ Dessa forma, os processos judiciais e suas atualizações serão arrolados nos próximos slides.

- ❑ **Processo nº 1053337-43.2021.8.26.0100 (Execução de Título Extrajudicial)**
- ❑ **Contexto:** Trata-se de execução de título extrajudicial movida por **Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** ("Planner Trustee") contra a devedora principal ("EBPH") e os terceiros garantidores Oswaldo Pano Filho ("Sr. Oswaldo") e Alexandre Luiz Trigo Rodrigues ("Sr. Alexandre").
- ❑ **Objeto:** Foram realizadas tentativas de citação, bloqueios de contas bancárias e buscas por ativos em sistemas como SisbaJud, InfoJud e RenaJud, sem sucesso na obtenção de recursos. O processo foi arquivado provisoriamente em março de 2023 e reaberto em abril de 2023, com pedido de uso da ferramenta Sniper para identificação de ativos e vínculos patrimoniais, o qual foi indeferido. Em julho de 2023, reiterou-se o pedido de bloqueio online. No início de 2024, foi solicitada penhora sobre bens do espólio de Oswaldo Pano Filho. Abaixo, o **quadro resumo do processo judicial principal** em andamento:
- ❑ **Dados do processo judicial principal:**
  - 1. Processo:** 1053337-43.2021.8.26.0100
  - Autor:** Planner Trustee DTVM.
  - Réu(s):** EBPH Participações S.A.
  - Escritório contratado:** Cescon Barrieu
  - Objeto da ação:** Inadimplemento de debênture
  - Medida judicial:** execução de título extrajudicial
- ❑ **Em 06 de junho de 2025,** houve a petição de Planner Trustee (i) reiterando o pedido da penhora do imóvel; (ii) requerendo penhora online da Sra. Renata; (iii) requerendo a penhora requerendo a penhora online da Sra. Rosita; (iv) informando ter protocolado o pedido de retificação do QGC, para corrigir a titularidade do crédito detido pela EBPH Participações S/A, excluindo-se a Planner Trustee; (v) requerendo a penhora no rosto dos autos da RJ da LSH.:

- ❑ **Processo nº 0023589-52.2019.8.19.0001 (Falência)**
  
- ❑ **Objeto:** A **LSH Barra Empreendimentos Imobiliários S.A.** ingressou com pedido de **recuperação judicial**, que foi rejeitado, resultando na **decretação de sua falência**. O objetivo da empresa era impedir a execução de dívidas e viabilizar sua reestruturação;
  
- ❑ **Sentença:** Houve decisão que:
  - (i) rejeitou a homologação do plano por cram down;
  - (ii) decretou a falência da LSH; e
  - (iii) deferiu a retirada das averbações de indisponibilidade dos imóveis de matrículas nºs 270.990, 394.479 e 195.402, permitindo que os debenturistas dessem continuidade à consolidação da propriedade dos imóveis nos quais funciona o hotel;
  
- ❑ **Movimentações:** A decisão de falência foi **suspensa** por força de **agravo de instrumento interposto pela empresa**, possibilitando a continuidade de medidas como a **regularização de registros imobiliários**. Houve ainda **pedidos de suspensão dos efeitos da falência e de remoção de restrições sobre os bens da empresa**;
  
- ❑ **Situação atual:** A falência ainda está **suspensa**, e a empresa está tentando **evitar a execução de suas dívidas** e a **perda de bens**. O processo continua com **ações pendentes** sobre a **recuperação de imóveis** e **questões fiscais**.

- ❑ **Processo nº 0007250-11.2025.8.19.0000 (Agravado de Instrumento)**
  
- ❑ **Objeto:** Agravo interposto pela **LSH Barra Empreendimentos Imobiliários S.A.** contra a decisão que rejeitou seu plano de recuperação judicial e decretou a falência;
  
- ❑ **Movimentações relevantes:**
  - (i) O agravo foi aceito com efeito suspensivo, adiando os efeitos da falência e permitindo que a empresa continuasse a operar;
  - (ii) Foram solicitadas a suspensão dos efeitos da falência nos registros públicos e a remoção das restrições sobre os bens;
  
- ❑ **Situação atual:** O agravo de instrumento encontra-se em **trâmite**, com decisões recentes **confirmando a suspensão dos efeitos da falência**. No entanto, a **validade do plano de recuperação judicial ainda está pendente de apreciação definitiva**.



- ❑ **Sobre a devedora:** A HOLDING BITTENPAR PARTICIPAÇÕES S.A. iniciou suas operações em fevereiro de 2016, tendo sido estruturada com o objetivo de atuar no segmento de snacks à base de proteína animal (meat snacks), abrangendo as etapas de desenvolvimento de produtos, industrialização e comercialização. A empresa foi concebida para atender à crescente demanda do mercado internacional, com foco no mercado chinês, e também contempla atividades de pesquisa e desenvolvimento de novos produtos e processos. A SUPER GRILL é a empresa operacional do grupo.
  
- ❑ **Estratégia de recuperação:** Após superarmos o desafio da contratação de um novo agente fiduciário, conseguimos, em agosto de 2022, reunir todos os elementos necessários para o ajuizamento da ação de execução, atualmente em curso, com pedido de arresto de ativos e contas. Contudo, diante da investigação patrimonial já amplamente realizada, entendemos que a probabilidade de recuperação permanece remota. O único ativo identificado é a fábrica localizada em Guariba/SP, investida do White Bear FII, da qual a Bittenpar detém aproximadamente 95% das cotas — ativo este de difícil alcance, em razão da titularidade e da existência de credores com preferência.
  
- ❑ **Dados da Emissão:**
  - Ativo:** DEBÊNTURE BITTENPAR PART. S.A
  - Valor da emissão:** R\$ 158.500.000,00
  - Data de emissão:** 06/04/2016
  - Agente fiduciário:** Indigo DTVM
  - Data de vencimento:** 06/04/2026 (1ª PMT em 06/04/2022)
  - Remuneração:** IPCA + 9,7% a.a.
  - Garantias:** sem garantias, contudo, prevê conversibilidade
  - Expectativa de recuperação:** remota
  
- ❑ **Sobre o Crédito:**
  - Situação:** Inadimplente em relação à alguns compromissos previstos na emissão
  - Valor global da dívida em 28/02/23:** R\$ 473.342.973
  - Outras informações:** Os recursos da emissão foram utilizados para a construção de Planta Fabril em Guariba-SP.

- ❑ **Processo nº 1087914-13.2022.8.26.0100 (Execução de Título Extrajudicial)**
  
- ❑ **Contexto:** A execução judicial foi proposta após o inadimplemento da primeira parcela de dívida vencida em 6 de abril de 2022, envolvendo a Bittenpar Participações S.A., cuja recuperação tem se mostrado dificultosa diante da inércia do agente fiduciário anterior, da falta de documentação e da ocultação patrimonial, exigindo atuação e colaboração coordenada com o Ministério Público e medidas investigativas patrimoniais.
  
- ❑ **Objeto:** A presente ação de execução de título extrajudicial visa à recuperação de valores devidos pela Bittenpar Participações S.A., por meio de medidas constritivas (penhora SISBAJUD, RENAJUD e ofícios a órgãos reguladores), com foco na constrição das cotas da Bittenpar no White Bear FII e do maquinário fabril da Super Grill X, além da adoção de providências que possibilitem eventual pedido de falência diante da ausência de bens livres e nomeação espontânea de ativos pela devedora. Abaixo, o **quadro resumo do processo judicial principal** em andamento:
  
- ❑ **Dados do processo judicial principal:**
  - 1. Processo:** 1087914-13.2022.8.26.0100
  - Autor:** RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
  - Réu(s):** Bittenpar Participações S.A.
  - Escritório contratado:** Panella Advogados
  - Objeto da ação:** Inadimplemento de debênture
  - Medida judicial:** execução de título extrajudicial
  
- ❑ Em **06 de abril de 2022** houve o inadimplemento da primeira parcela da dívida, resultando na declaração de vencimento antecipado e notificação formal ao devedor.

- ❑ Em **agosto de 2022**, a BITTENPAR "deixou de indicar novo agente fiduciário após a renúncia expressa efetuada pela Índigo DTVM em 09.06.2020", levando os Debenturistas a solicitar a convocação de uma Assembleia Geral de Debenturistas (AGD) para eleger a RJI CTVM em 07.06.2022. Dessa forma, foi superado o entrave na contratação de novo agente fiduciário, foram reunidos os documentos necessários e ajuizada a ação de execução.
- ❑ Ainda, em **agosto de 2022**, a AGD aprovou a **declaração de inadimplemento e o vencimento antecipado das obrigações**, além da substituição do agente fiduciário. A BITTENPAR foi notificada para regularizar o inadimplemento e o vencimento antecipado no prazo de 30 dias úteis, mas "**quedou-se silente, não tendo respondido à notificação, tampouco entrado em contato para tentar solucionar a questão.**"
- ❑ Em **17 de agosto de 2022**, após o esgotamento do prazo de cura sem a regularização da dívida, a RJI CTVM representando os fundos debenturistas, ajuizou a Execução de Título Extrajudicial, fundamentando-se na Escritura de Debêntures como título executivo extrajudicial (art. 784, I do CPC), por configurar uma obrigação certa, líquida e exigível. O valor da causa inicial era de R\$ 409.147.560,38 (atualizado para agosto/2022), acrescido de 10% de honorários advocatícios.
- ❑ Em **30 de janeiro de 2023**, após a sua citação, foi determinado que a BITTENPAR realizasse o pagamento da dívida em até 3 (três) dias, contudo, houve a inércia da executada. Além disso, o prazo de quinze dias úteis para a apresentação de embargos à execução transcorreu "*in albis*" (sem manifestação) até 15 de fevereiro de 2023.
- ❑ Diante da inércia da Executada, a Exequente reiterou, em 09 de fevereiro de 2023, pedidos de medidas de constrição, incluindo:
  - bloqueio de numerário via Sisbajud na modalidade "teimosinha";
  - Penhora da totalidade das cotas da Bittenpar no White Bear FII;
  - Penhora do maquinário da unidade fabril da Super Grill X; e
  - Ofícios à SUSEP, CVM, B3 e CETIP, além de intimação pessoal da devedora para indicação de bens à penhora. Contudo, a executada se manteve inerte e os órgãos retornaram sem localização de ativos.



- ❑ Em **13 de setembro de 2024**, a Exequente (RJI CTVM) reiterou o pedido de penhora da totalidade das cotas da BITTENPAR no White Bear Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do maquinário da Executada, fornecendo provas da titularidade e justificando a pertinência das medidas.
- ❑ Em **28 de janeiro de 2025**, a juíza proferiu decisão determinando que, para apreciar o pedido de penhora das "**cotas sociais de titularidade do executado na sociedade executada**", a Exequente deveria apresentar uma certidão atualizada junto à **JUCESP. Essa foi a origem do equívoco**, pois o pedido se referia a cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, **não a cotas sociais de uma empresa registrada na JUCESP**.
- ❑ Dessa forma, em **06 de fevereiro de 2025** a exequente opôs **embargos de declaração**. Nesses embargos, esclareceu que a decisão continha um **erro material**, pois o pedido era de penhora de cotas em um Fundo de Investimento Imobiliário (White Bear FII), que não possui registro na JUCESP, mas sim na B3 e CVM. A Exequente **reforçou que já havia comprovado nos autos, por meio de outro processo judicial (nº 1079219-41.2020.8.26.0100)**, que a BITTENPAR é a principal cotista do White Bear FII.
- ❑ Em **30 de maio de 2025** o juízo **acolheu os embargos de declaração** da Exequente para sanar o erro material. No entanto, a penhora das cotas não foi deferida de imediato. Em vez disso, a juíza determinou a expedição de ofícios à CVM e à B3 para que essas entidades apresentassem documentação que atestasse a BITTENPAR como cotista do White Bear FII.
- ❑ Em **03 de setembro de 2025** a exequente recebeu ciência das respostas dos ofícios, no qual houve a confirmação pela administradora do White Bear (Seffer) que a Bittenpar é cotista do fundo. Diante disso, peticionaremos reiterando o pedido de penhora.
- ❑ Por fim, estamos avaliando a contratação de um escritório especializado em localizar bens móveis e imóveis no Brasil e exterior.



- ❑ **Sobre a devedora:** O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) foi emitido em 2016 pela securitizadora **Habitasec**, tendo como devedora a **Porto Quality Empreendimentos Ltda.** O principal objetivo da emissão foi a captação de recursos destinados ao desenvolvimento imobiliário na **cidade de Belém do Pará**, especificamente para a construção de um hospital a ser operado pela Porto Dias, bem como de uma torre comercial destinada a abrigar salas e consultórios médicos.
- ❑ **Motivos que geraram o processo judicial:** O processo judicial **foi instaurado a partir da insatisfação da devedora Porto Quality Empreendimentos Ltda.** com a condução contratual da operação de financiamento estruturado pela **Habitasec**. Mais especificamente, **os autores ajuizaram uma ação de resolução contratual cumulada com pedido de anulação de garantias fiduciárias e indenização**, alegando:
  - **Atrasos no repasse dos recursos de financiamento** originados da Cédula de Crédito Bancário nº 053, utilizados para a construção do hospital e da torre comercial em Belém/PA;
  - Supostos **prejuízos materiais e operacionais** decorrentes desses atrasos, especialmente no cronograma de obras;
  - Pedido para que os **contratos sejam rescindidos** e para que as unidades do empreendimento e os recebíveis dados em garantia sejam entregues aos autores, além da baixa das alienações fiduciárias registradas em favor da **Habitasec**;
  - Pedido de **indenização compensatória**, a ser arbitrada judicialmente.
- ❑ A **Habitasec**, por sua vez, **nega as alegações e sustenta que a inadimplência decorreu exclusivamente da conduta dos próprios autores**, os quais deixaram de cumprir obrigações essenciais, como o recolhimento à conta centralizadora e a comprovação de quitação das unidades oferecidas em garantia.
- ❑ A controvérsia deu origem à ação judicial que atualmente tramita com disputas relevantes sobre a validade das garantias fiduciárias e a responsabilidade contratual das partes.

- ❑ **Sobre o Crédito:** inadimplente em diversos períodos anteriores à assunção da Veritas como gestora, o devedor foi recentemente notificado, na expectativa de uma renegociação do ativo. Atualmente, estão sendo avaliadas as garantias vinculadas, com base em laudos de avaliação de primeira linha. Também foi solicitada a análise dos passivos inerentes às garantias e uma nova medição das obras.
- ❑ **Estratégia:** A estratégia contempla a reconstituição das garantias baixadas judicialmente e a análise da possibilidade de execução judicial do crédito.
- ❑ **Ajuste de PDD:** Houve o ajuste da Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) para 97% no CRI Porto Quality, realizado pela Administradora, com base na opinião dos advogados contratados. A decisão será reavaliada periodicamente, a medida que há novas atualizações.
- ❑ **Dados da Emissão:**
  - Ativo:** CRI Porto Quality
  - Valor da emissão:** R\$ 22.400.000,00
  - Data de emissão:** 17/08/2016
  - Data de vencimento:** 17/08/2020
  - Remuneração:** IPCA+10,5%
  - Garantias:** (i) Alienação fiduciária de imóveis localizados em Belém – PA + Aval
  - Vencimento antecipado:** 08/2019
  - Expectativa de recuperação:** Possível através de consolidação das garantias
  - Valor investido:** 150.000,00
  - Saldo devedor Global em 31/12/2021:** 47.850.345,01 – Aguardando perícia contábil

- ❑ **Contexto geral:** Uma das iniciativas em andamento para reverter as alienações fiduciárias canceladas foi a contratação do escritório local Silveira & Athias. O principal sócio do escritório realizou despacho com a desembargadora responsável pelo caso.
- ❑ Posteriormente, substituímos o escritório Balera pelo escritório Thomaz Bastos, Waisberg, Kurzweil Advogados (TWK). Nossos principais objetivos incluem a reversão do agravo e a adoção de uma estratégia mais assertiva para a recuperação do crédito. Também contratamos a empresa Iforense para investigar a possível ocultação de bens e ativos pelos devedores principal e solidário.
- ❑ Foi determinada a realização de perícia para avaliação dos ativos. A perícia de engenharia, inicialmente agendada para março de 2023, já foi realizada. Contudo, devido à complexidade do tema, o perito solicitou prorrogação do prazo para entrega do laudo, o que ocorreu em agosto de 2023. O laudo foi entregue em setembro de 2023 e, após análise conjunta com o TWK, foi apresentada manifestação solicitando esclarecimentos adicionais.
- ❑ Abaixo, o **quadro resumo do processo judicial principal** em andamento:
- ❑ **Dados do processo judicial principal:**
  - 1. Processo:** 0835304-35.2020.8.14.0301
  - Autor:** Porto Quality Empreendimentos, Compra e Venda de Imóveis Ltda.
  - Réu(s):** Habitasec Securitizadora S.A.
  - Escritório contratado:** TWK Advogados
  - Objeto da ação:** Resolução contratual
  - Medida judicial:** Ação de resolução contratual c/c Anulação de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária c/c Indenização c/c Pedido de Tutela de Urgência



- ❑ **Processo nº 0835304-35.2020.8.14.0301 (Ação de Resolução Contratual):** Em **março de 2024**, a perita contábil apresentou os documentos que acompanham o laudo e, no mesmo mês, foi proferido ato ordinatório intimando as partes a se manifestarem sobre os laudos apresentados. A **Porto Quality** apresentou **impugnação parcial ao laudo contábil em abril de 2024**, e a **Habitasec** também apresentou impugnação ao laudo e aos esclarecimentos do perito de engenharia.
- ❑ Em **maio de 2024**, foi aprovado em assembleia o aporte de recursos para cobrir despesas com a emissão de matrículas atualizadas dos imóveis dados em garantia, bem como outras despesas relacionadas.
- ❑ Em **junho de 2024**, a Porto Quality e os demais envolvidos apresentaram manifestação requerendo a liberação das alienações fiduciárias e concordando com os esclarecimentos fornecidos pela perita contábil. No momento, aguarda-se a manifestação das partes sobre os esclarecimentos prestados pela perita contábil.
- ❑ Em **agosto de 2024**, as matrículas foram emitidas, e foi iniciado um estudo sobre as averbações e atualizações de cada alienação fiduciária ativa. Foi proferida decisão no **processo nº 0835304-35.2020.8.14.0301** (movido pela Porto Quality contra a Habitasec), determinando:
  - I. a intimação da perita para manifestação sobre nossa impugnação ao laudo pericial contábil; e
  - II. o encaminhamento dos autos ao CEJUSC para tentativa de conciliação.
- ❑ A decisão também rejeitou os embargos de declaração apresentados pela **Habitasec** contra a decisão que havia consignado a inexistência de oposições aos esclarecimentos prestados pelo perito de engenharia.
- ❑ Em **setembro de 2024**, foram juntados aos autos os esclarecimentos da perita contábil, que, de forma resumida, concordou com os apontamentos realizados pela Habitasec, reconhecendo que deixou de observar pontos essenciais na perícia, o que favoreceu os argumentos que havíamos levantado.



- ❑ Em **outubro de 2024**, a Porto Quality deu continuidade aos pedidos de baixa das unidades, o que foi deferido. Solicitamos ao TWK, juntamente com a **Habitasec**, a reiteração da apresentação dos comprovantes de quitação das unidades do empreendimento. Também opusemos embargos de declaração contra a decisão que deferiu a baixa das alienações fiduciárias das unidades quitadas.
  
- ❑ Em **outubro de 2024**, foi proferida decisão que **deferiu a tutela de urgência** para a baixa das alienações fiduciárias das salas comerciais n°s 317, 318, 415, 416 e 417 do Empreendimento **Porto Quality**, e determinou a intimação:
  - I. dos Requerentes Porto Quality e demais partes, para que apresentassem cópia atualizada do registro do imóvel de matrícula n° 63.175; e
  - II. das partes, para que se manifestassem sobre os esclarecimentos fornecidos pela perita contábil.
  
- ❑ Em **novembro de 2024**, foram **opostos embargos de declaração pela Habitasec** contra a decisão que deferiu a baixa das alienações fiduciárias das salas comerciais. Em 17 de novembro, Porto Quality e outros apresentaram manifestação reiterando o pedido de baixa do bloqueio administrativo da unidade registrada sob a matrícula n° 63.175 do 1° RGI de Belém. No mesmo mês, foi juntada manifestação da Habitasec sobre os esclarecimentos fornecidos pela perita contábil. Além disso, foi determinada a intimação de Porto Quality e demais partes para que apresentassem contrarrazões aos embargos de declaração interpostos pela Habitasec.

- ❑ Em **janeiro de 2025**, foi proferida decisão dos **embargos de declaração**, determinando:
  - I. que fosse certificado o eventual trânsito em julgado da primeira decisão que determinou o cancelamento das alienações fiduciárias das unidades do empreendimento;
  - II. a intimação das partes para que esclarecessem se há obrigação contratual quanto ao valor mínimo de venda ou para fins de quitação das unidades por terceiros;
  - III. a intimação das partes para que apresentassem:
    - (a) um resumo dos fatos correspondentes aos eventos de descumprimento e à ocorrência de dano;
    - (b) eventual proposta de acordo; e
  - IV. eventual interesse na designação de audiência de conciliação. Porto Quality e outros apresentaram manifestação requerendo o encerramento da fase instrutória e a homologação dos laudos periciais (engenharia e contábil). Também informaram que não há qualquer previsão contratual acerca de valores mínimos de comercialização das unidades e que não possuem interesse na designação de audiência para tentativa de conciliação.
- ❑ Em **fevereiro de 2025**, a **Habitasec** manifestou-se expondo os fatos correspondentes ao **descumprimento contratual** e à **ocorrência de dano**, com a devida especificação dos acontecimentos, e reiterou a necessidade de prova de pagamento para permitir a baixa da alienação fiduciária. A perita contábil renovou o pedido de levantamento dos honorários periciais. **Em 24 de fevereiro**, foi **certificado o trânsito em julgado da decisão de ID 18011178**. Em **27 de fevereiro**, a Habitasec **apresentou manifestação esclarecendo que a decisão de ID 18011178** é objeto de **recurso não julgado**, requerendo a retificação da certidão.

- ❑ Em **maio de 2025**, a **Habitasec** a Porto Quality apresentou manifestação requerendo a concessão de tutela de urgência para homologação dos laudos periciais e liberação das garantias.
- ❑ **Em 19 de agosto de 2025**, foi proferida decisão que **(i)** rejeitou os Embargos de Declaração opostos por Habitasec; **(ii)** determinou ao cartório judicial que verifique se houve trânsito em julgado da decisão que deferiu a tutela de urgência de baixa das Alienações Fiduciárias; **(iii)** questionou o interesse da Habitasec na realização de **audiência de instrução para ouvir a perita contábil**; **(iv)** rejeitou, até a realização da audiência, a tutela provisória de urgência requerida pela Porto Quality, que pleiteava a homologação dos laudos periciais com a consequente liberação das garantias; e **(v)** designou **audiência de conciliação para o dia 25/09/2025**.
- ❑ Em **28 de agosto de 2025**, a Habitasec apresentou manifestação **concordando com a realização de audiência para oitiva da perita**.

- ❑ **Processo sob o nº 0809664-60.2020.8.14.0000 (Agravado de Instrumento):**
- ❑ O agravo de instrumento interposto pela **Habitasec**, refere-se a um pedido de revogação da decisão liminar que:
  - I. deferiu a **tutela de urgência cautelar** requerida pelos Autores/Agravados para determinar que a Ré/Agravante se abstenha de cadastrar os nomes dos Autores/Agravados em órgãos de restrição ao crédito, sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00;
  - II. deferiu a tutela de urgência antecipada requerida pelos Autores/Agravados para:
    - (a) determinar o **cancelamento das alienações fiduciárias** sobre unidades quitadas, sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00;
    - (b) determinar a lavratura **do Termo de Caução e Garantia** – em relação ao estoque de bens imóveis e recebíveis oferecidos em pagamento;
    - (c) suspender os efeitos executivos dos instrumentos relacionados à operação; e
    - (d) arbitrar multa diária no valor de R\$ 500.000,00 em caso de descumprimento da decisão.
- ❑ Em **10 de janeiro de 2025**, a Habitasec manifestou-se nos autos, argumentando que não houve perda superveniente do objeto recursal e solicitando o prosseguimento e julgamento do agravo.
- ❑ Em continuidade ao processo, **em 24 de abril de 2025**, a Porto Quality apresentou petição requerendo a redistribuição do feito à relatoria da Desembargadora Gleide Pereira de Moura, em razão da conexão com o **Agravo de Instrumento nº 0801181-65.2025.8.14.0000**, fortalecendo a continuidade das ações relacionadas ao caso. Dessa forma, desde **16 de maio de 2025**, os autos estão conclusos, aguardando julgamento.
- ❑ Em **29 de agosto de 2025**, esse agravo de instrumento seria julgado em conjunto com o AI sob o nº 0801181-65.2025.8.14.0000. Ocorreu o julgamento presencial deste respectivo AI, ocasião em que o escritório TWK, representante dos investidores, realizou sustentação oral. A Desembargadora Luana de Nazareth pediu vista para analisar o processo, e o recurso foi retirado de pauta, aguardando momento oportuno para ser novamente incluído na pauta do tribunal.



- ❑ **Processo nº 0801181-65.2025.8.14.0000 (Agravado de Instrumento):** Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela Porto Quality contra a decisão que intimou as partes para que esclarecessem se há, no contrato, previsão de valor mínimo para a venda das unidades imobiliárias. O recurso foi interposto com pedido de antecipação da tutela recursal, visando:
  - o cancelamento do bloqueio da matrícula do imóvel de nº 63.175, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, e
  - a baixa das alienações fiduciárias registradas nas unidades imobiliárias nºs 205, 208, 209, 210, 211-A, 219, 220 e 307.
- ❑ Em **28 de janeiro de 2025**, o recurso foi distribuído e, em 5 de fevereiro de 2025, foi proferida decisão que não conheceu o Agravo de Instrumento. No entanto, em um giro processual, em 25 de fevereiro de 2025, o Desembargador Relator Amilcar Roberto Bezerra Guimarães se declarou suspeito, o que levou a Porto Quality a interpor Agravo Interno contra a decisão de não conhecimento, em 5 de março de 2025.
- ❑ A resposta foi uma decisão proferida em 9 de março de 2025, que indeferiu o pedido de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento. Contudo, em **12 de março de 2025**, essa decisão foi revogada por ter sido considerada equivocada, e o agravo de instrumento foi finalmente conhecido, com a concessão de efeito suspensivo e tutela recursal ao Agravo de Instrumento.
- ❑ Em **21 de março de 2025**, a **Habitasec** opôs Embargos de Declaração, aos quais a Porto Quality respondeu em **3 de abril de 2025**.
- ❑ Por fim, em **29 de abril de 2025**, foi **proferida decisão rejeitando os Embargos de Declaração da Habitasec**, reconhecendo, inclusive, a **perda superveniente do objeto do Agravo Interno interposto pela Porto Quality**, em razão da reconsideração da decisão que havia sido impugnada.
- ❑ Em **29 de agosto de 2025**, ocorreu o julgamento presencial do recurso, ocasião em que o escritório TWK, representante dos investidores, realizou sustentação oral. A Desembargadora Luana de Nazareth pediu vista para analisar o processo, e o recurso foi retirado de pauta, aguardando momento oportuno para ser novamente incluído na pauta do tribunal.

- ❑ **Sobre a devedora:** Essa debênture foi emitida pela M. Invest Planejamento e Administração de Shopping Center S/A, tendo como objetivos a quitação de parte ou da totalidade de dívidas, a realização de obras de melhorias nos shoppings, a liquidação de compromissos referentes a aquisições de participações societárias, novas aquisições de participações societárias e o reforço de capital de giro. A devedora teve sua falência decretada em 24 de junho de 2019.
- ❑ **Sobre o Crédito:** Inadimplente, com vencimento antecipado declarado. Além disso, a empresa teve sua falência decretada.
- ❑ **Estratégia:** A estratégia consistia na **habilitação do crédito** e no **acompanhamento da evolução da falência**. O **administrador judicial informou que a habilitação não seria possível administrativamente**. Diante disso, **contratamos o escritório SAS, que irá nos auxiliar no ajuizamento da habilitação retardatária no QGC, e análise de eventual responsabilização dos fiadores garantidores**.
- ❑ **Dados da Emissão:**
  - Ativo:** Dêbenture M.INVEST
  - Valor da emissão:** R\$ 420.000.000,00
  - Data de emissão:** 02/04/2016
  - Data de vencimento:** 30/08/2019 (vencimento antecipado)
  - Remuneração:** IPCA+9%
  - Garantias:** (i) Alienação fiduciária de cotas do FIP Atlantis; (ii) Alienação de imóveis (shopping centers); e Fiadores: (i) Lorival Rodrigues; (ii) Cyro Santiago Rodrigues
  - Agente fiduciário:** Orla DTVM S.A.
  - Expectativa de recuperação:** remoto

- ❑ **Últimas atualizações:** A ata da AGD realizada em 30 de agosto de 2019, que declarou o vencimento antecipado da debênture, ainda não foi arquivada. O arquivamento é de responsabilidade da emissora, mas deve ser acompanhado pelo Agente Fiduciário, o que não ocorreu. Considerando a importância do arquivamento para a oponibilidade do vencimento antecipado perante terceiros, o Agente Fiduciário tentou promovê-lo em julho de 2020, mas foi impedido pela Junta Comercial, em razão da decretação de falência da M. Invest, sendo posteriormente apresentado **pedido de reconsideração à Junta em 18 de setembro de 2020**. A JUCISRS orientou a tentativa de novo arquivamento, o qual foi efetuado, mas também sem sucesso.
- ❑ Em 17 de junho de 2021, a Orla DTVM comunicou aos debenturistas que havia sido protocolada petição em 17 de maio de 2021, perante o juízo competente, buscando novamente o arquivamento da ata da AGD. Por meio da referida petição, apresentada no âmbito do processo falimentar, requereu-se autorização judicial:
  - (i) para que o arquivamento da ata da AGD fosse excepcionado do despacho anteriormente proferido pelo juízo falimentar; ou
  - (ii) para que fosse admitida a habilitação do crédito decorrente do vencimento antecipado no processo de falência, ainda que sem o arquivamento da ata.
- ❑ Diante desse cenário, seguimos acompanhando de perto a situação junto ao administrador da massa falida, com o objetivo de viabilizar a habilitação do crédito.
- ❑ O **administrador judicial** informou que, no estágio atual do processo, a habilitação administrativa não é possível, que deverá ser realizada via habilitação retardatária.
- ❑ Em contato com o escritório Sonchim Almeida e Scarpa (SAS), fomos informados de que o processo de falência já se encontra na fase de pagamento dos credores trabalhistas. Em breve, **entraremos com uma ação de habilitação retardatária nas falências e possivelmente uma ação de responsabilização dos fiadores..**



- ❑ **Sobre a devedora:** A emissora tem por objeto social a participação, direta ou indireta, na **ATG Americas Trading Group S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.828.610/0001-31 (“ATG”), e/ou em suas subsidiárias e sociedades por ela controladas, podendo essa participação ocorrer, inclusive, por meio de cotas de fundos de investimento, pelo prazo determinado em seu estatuto social.
- ❑ **Sobre o Crédito:** O devedor encontra-se inadimplente com as obrigações não pecuniárias.
- ❑ **Estratégia:** O fundo debenturista da emissão, **OAK FIRF CP**, foi transferido para a Veritas em outubro de 2020. Já no início da análise documental, constatamos que a devedora encontrava-se inadimplente com suas obrigações não pecuniárias há tempo considerável, motivo pelo qual prosseguimos com a declaração de vencimento antecipado da emissão. A declaração do vencimento antecipado gerou movimentações, e o devedor e seus assessores (La Place) nos procuraram para dar início à reestruturação do ativo. No entanto, as tratativas não avançaram. Diante disso, notificamos a devedora e reunimos a documentação necessária para ajuizamento de ação de execução.
- ❑ **Dados da Emissão:**
  - Ativo:** Dêbenture XMASSETO PART. S.A.
  - Valor da emissão:** R\$ 40.000.000,00
  - Data de emissão:** 30/06/2017
  - Data de vencimento:** 30/06/2029
  - Prazo de amortização:** 144 meses
  - Carência:** 48 meses para juros
  - Remuneração:** IPCA+10%
  - Garantias:** 4,6% das cotas do ETB FIP e cessão de 100% dos recebíveis originados pelo ETB FIP
  - Agente fiduciário:** GDC Partners
  - \*Valor da Garantia: 4,6% x 109.454.000,00 = R\$ 5.034.884,00
  - Expectativa de recuperação:** remoto



- ❑ Abaixo, o **quadro resumo do processo judicial principal** em andamento:
  
- ❑ **Dados do processo judicial principal:**
  - 1. Processo:** 0804794-86.2024.8.19.0001
  - Autor:** OAK Fundo de Investimento em Renda Fixa – Crédito Privado
  - Réu(s):** XMasseto Participações S/A
  - Escritório contratado:** SAS Advogados
  - Objeto da ação:** Inadimplemento da debênture
  - Medida judicial:** Execução de título extrajudicial
  
- ❑ **Processo nº 0804794-86.2024.8.19.0001 (Execução de Título Extrajudicial):** Em **10 de julho de 2024**, foi protocolada petição requerendo o arresto de bens, valores e investimentos financeiros, bem como o bloqueio da circulação, licenciamento e transferência de eventuais veículos registrados em nome da executada.
  
- ❑ **Em 30 de outubro de 2024**, o pedido foi deferido, determinando o arresto de valores em contas da executada, devido à dificuldade na localização do devedor para fins de citação.
  
- ❑ Foi realizada reunião com o escritório jurídico para dar continuidade ao pedido de arresto/penhora de bens. Além disso, recebemos informação sobre sentença arbitral que pode beneficiar o fundo, pois tal decisão possibilita a liberação de valores à Xmasseto.
  
- ❑ Em **maio de 2025**, foi **protocolado nos autos o pedido de arresto de cotas a serem levantadas em favor da Xmasseto**.

- ❑ Em **maio de 2025**, peticionamos nos autos pleiteando o seguinte: **(i) SISBAJUD** – Solicitação de juntada do resultado efetivo do bloqueio realizado entre 28 e 29/11/2024, pois consta apenas o recibo do protocolo; **(ii) Arresto em procedimento arbitral** – Arresto “no rosto dos autos” do Procedimento Arbitral CBMA nº 965/2020, para resguardar a efetividade da execução; **(iii) Intimação no processo arbitral** – Intimação das partes e dos árbitros do procedimento arbitral para esclarecerem a ausência de intimação do credor fiduciário (OAK); **(iv) Intimação no processo arbitral** – Intimação das partes do arbitral para apresentar a íntegra da sentença e o status do processo, sob pena de multa e crime de desobediência; **(v) RENAJUD** – Arresto e bloqueio de veículos registrados em nome da executada (CNPJ 14.265.207/0001-00); **(vi) INFOJUD – ECF** – Pesquisa da Escrituração Contábil Fiscal da executada referente aos últimos 5 anos; **(vii) INFOJUD – DOI/DIMOB** – Pesquisa das declarações imobiliárias mensais e anuais da executada nos últimos 5 anos; **(viii) CNIB** – Indisponibilidade geral de bens imóveis em nome da executada; **(ix) ARISP** – Arresto de bens imóveis registrados em nome da executada; e **(x) Segredo de Justiça** – Tramitação do processo sob sigilo, em razão de informações sensíveis do procedimento arbitral e dos dados fiscais que serão juntados.
- ❑ Em **10 de julho de 2025**, o juízo solicitou para que Exequente informe se já houve depósito de valores junto ao Juízo Arbitral e se já peticionou àquela instituição solicitando a reserva de seu crédito. Após isso, em **25 de julho de 2025** esclarecemos ao juízo que não são depositados valores em procedimento arbitral, e que não tem informações sobre seu atual andamento, tendo em vista que tramita em segredo de justiça, sendo reiterado o pedido de arresto no rosto dos autos do procedimento arbitral.
- ❑ Em **13 de agosto de 2025**, foi realizado despacho virtual com o juiz para explicar os trâmites do Procedimento Arbitral CBMA nº 965/2020, o pedido de arresto e dar celeridade no assunto. Contudo, não tivemos êxito até o momento.
- ❑ Dessa forma, estamos analisando realizar outro despacho com o juiz, mas agora presencialmente no cartório do Rio de Janeiro para darmos tração ao caso.

- ❑ **Sobre a devedora:** A emissora tem por objeto a aquisição — inclusive por meio de importação —, a instalação e a operação de sistemas de geração de energia elétrica com base solar, compostos por painéis fotovoltaicos, inversores eletrônicos e demais equipamentos e materiais. A atividade é voltada à locação e ao arrendamento de sistemas de microgeração a clientes finais, utilizando sistema próprio de monitoração e faturamento remoto.
- ❑ **Sobre o Crédito:** Vencimento antecipado declarado em 14 de dezembro de 2017.
- ❑ **Dados da Emissão:**
  - Ativo:** DEBÊNTURE SPE BRASIL SOLAIR LOC. ARRENDAM. PAINEIS SOLARES S.A
  - Valor da emissão:** R\$ 58.000.000,00
  - Data de emissão:** 20/10/2014
  - Data de vencimento:** 15/10/2024
  - Data do vencimento antecipado:** 14/12/2017
  - Prazo de amortização:** 120 meses
  - Carência:** 18 meses para juros / 54 para principal
  - Remuneração:** IPCA+25% a.a.
  - Garantias:** cotas do FIP ENERGIA BRASIL SOLAIR, cessão de recebíveis e outros bens e equipamentos
  - Agente fiduciário:** Simplific Pavarini DTVM
  - Expectativa de recuperação:** remoto
- ❑ **Outras informações:** as placas solares encontradas no galpão não possuem valor de mercado.

- ❑ **Processo nº 0170086-69.2018.8.19.0001 (execução de título extrajudicial):** Atualmente, ainda em fase de citação das devedoras, uma vez que estas não estão sendo localizadas. Abaixo, o **quadro resumo do processo judicial principal** em andamento:
  
- ❑ **Dados do processo judicial principal:**
  - 1. Processo:** 0170086-69.2018.8.19.0001
  - Autor:** SIMPLIFIC PAVARINI DTVM
  - Réu(s):** SPE Brasil Solair Locação e Arrendamento de Painéis Solares S.A.
  - Escritório contratado:** Vieira de Castro, Mansur e Faver Advogados
  - Objeto da ação:** Inadimplemento da debênture
  - Medida judicial:** Execução de título extrajudicial
  
- ❑ Com o objetivo de verificar a existência de estoques e ativos permanentes da emissora, foram solicitados mandados de verificação para os galpões localizados em São Gonçalo/RJ, Teresina/PI e João Pessoa/PB. Todos os mandados já foram cumpridos, e os bens encontrados, em sua maioria, apresentam estado de deterioração avançado ou ausência das licenças necessárias à comercialização.
  
- ❑ Foi contratada a empresa LOCALIZE para a realização de pesquisa patrimonial, visando a identificação de bens passíveis de constrição para amortização da dívida. A partir dessas diligências, foram localizados novos endereços, atualmente utilizados no processo para tentativa de citação, além de empresas vinculadas a diretores das devedoras. No entanto, as tentativas de citação não vêm apresentando resultados satisfatórios nos últimos meses. Diante disso, o escritório contratado peticionou requerendo a citação por edital dos Executados ainda não localizados.



- ❑ Paralelamente, o escritório vem diligenciando para que o valor de R\$ 1.225.857,76, proveniente do leilão das placas solares dadas em garantia, seja transferido para conta judicial e, posteriormente, levantado em favor dos debenturistas, conforme suas respectivas participações.
- ❑ Desde agosto de 2024, diante da ausência de resultados concretos, avalia-se a contratação de busca patrimonial internacional em nome dos Executados, sendo o tema objeto de deliberação quanto à viabilidade e aos custos envolvidos.
- ❑ Em novembro de 2024, foram intensificadas as diligências para obtenção da penhora do valor referente às placas solares, atualmente depositado no Fundo Especial do Tribunal de Justiça (FETJ), cujo saldo atualizado é de R\$ 1,3 milhão. Já havia sido protocolada petição requerendo a penhora e transferência desses valores do FETJ para o processo, considerando que o arresto já foi obtido. Agora, busca-se sua conversão em penhora. Simultaneamente, prosseguem as tentativas de citação por edital das sociedades ainda não citadas. Ressalta-se que o levantamento dos valores depositados no FETJ somente deverá ser autorizado após a efetiva citação das partes, mesmo que realizada por edital.
- ❑ Recentemente, foi deliberada em assembleia a contratação do escritório DFA, com o objetivo de localizar bens penhoráveis em âmbito nacional. A firma já iniciou as pesquisas, e o contrato com o prestador encontra-se em fase de formalização, com as cláusulas sendo discutidas com os debenturistas.

- ❑ Sobre a Veritas
- ❑ Contexto do fundo
- ❑ Ativos do fundo
- ❑ Ativos recuperados
- ❑ Precificações e amortizações

# DEBÊNTURE SPE HOTEL ECONÔMICO – RECUPERADO



- Os recursos captados pela Emissora em decorrência da presente Emissão serão utilizados na (i) implantação de empreendimento hoteleiro, localizado na BR 040, sentido Brasília, no município de Sete Lagoas, que explorará a Bandeira “Super 8” que faz parte da cadeia hoteleira WYNDHAN, cujo conceito do empreendimento consiste em um hotel executivo de baixo custo, sem lazer, com área de comércio de conveniência e conforto ao seu público alvo na hospedagem (ar condicionado, TV a cabo, wi-fi, entre outros); e, (ii) concessão de mútuo e/ou financiamentos à SPE HOTEL 8 SETE LAGOAS LTDA.

## Dados da Emissão:

Ativo: DEBÊNTURE SPE HOTEL ECONÔMICO

Valor da Emissão: R\$ 1.456.841,27

Data de Emissão: 06/2016

Data de Vencimento: 17/08/2020

Remuneração: IPCA+11%

Garantias: 86,4% de um terreno situado em Sete Lagoas Minas Gerais.

## Sobre o Crédito:

Situação: A Veritas constatou que não houve qualquer pagamento de juros ou amortização por parte do emissor, sendo que apesar do inadimplemento de eventos pecuniários e não pecuniários, se quer houve o vencimento antecipado do ativo.

## Última atualização:

Acordo e Escritura com a passagem do imóvel ao fundo estão assinados.

Nova matrícula atualizada.

Iniciamos o processo de roadshow do ativo para venda.

Incluímos o imóvel para venda com diversos corretores e instalamos placas de venda.

Em janeiro de 2024, assinamos o contrato de compra e venda para firmarmos a venda do imóvel. O valor de venda (R\$ 712.500,00) foi superior ao valor de liquidação forçada do ativo e valor marcado em carteira (R\$ 573.819,00), conforme laudo de avaliação de setembro de 2023.

A Escritura e o consequente registro na Matrícula foram finalizados.

# Agenda:

- ❑ Sobre a Veritas
- ❑ Contexto do fundo
- ❑ Ativos do fundo
- ❑ Ativos recuperados
- ❑ Precificações e amortizações



- ❑ Desde março de 2020, as carteira sofreram com reprecificações devido a evolução da nossa compreensão a respeito da situação dos ativos. Abaixo seguem os principais eventos:
- ❑ Reprecificação devido a divergência de títulos públicos. A alteração foi realizada em março de 2020.
- ❑ Reprecificação das debêntures da XMASSETO, M. INVEST, BITTENPAR E SPE SOLAIR. A alteração foi realizada em novembro de 2020.
- ❑ Revisão da reprecificação da debênture da BITTENPAR em maio de 2021.
- ❑ Reprecificação do CRI PORTO QUALITY pela RJ1 em setembro de 2021.

# AMORTIZAÇÕES GERAIS - FUNDOS



❑ Seguem as amortizações realizadas na cascata até a data atual de 2025.

FUNDO	DATA	VALOR (R\$)
PRIME IMA-B FIRF	28/07/2020	26.800.235
PREMIUM IMA-B FIC FIRF	03/11/2020	10.000.000
TERRA NOVA IMA-B FIC FIRF II	04/11/2020	4.312.000
TERRA NOVA IMA-B FIC FIRF	05/11/2020	700.000
PREMIUM IMA-B FIC FIRF	28/08/2023	5.000.000
PREMIUM IMA-B FIC FIRF	13/12/2023	3.400.000
TOTAL		50.012.235

# 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.



Tel: +55 (11) 4810.2380 Rua Jerônimo da  
Veiga, 384, 7º andar Jardim Europa /  
CEP: 04536-001 São Paulo – SP  
[www.veritascapital.com.br](http://www.veritascapital.com.br)