REUNIÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ/PR - *PARANAGUÁ PREVIDÊNCIA*

Art. 3º-A da Portaria MPS N° 519/2011, de 24/08/2013, alterado pela Portaria MPS N°440, de 09/10/13 e demais legislações posteriores.

ATA Nº 012/2025 – REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA
Realizada em 08 de setembro de 2025.

No dia 08 de setembro de 2025, às 15h:05min, na sede da Paranaguá Previdência, localizada na Av. Gabriel de Lara, nº 1307, na cidade de Paranaguá, estiveram reunidos os membros do comitê de investimentos da Paranaguá Previdência, os Srs. Maurício Coutinho, Luciana Martins Camargo, Alessandro Lenzi da Rocha, Tânia Regina da Silva, Carlos Eduardo Ferla Corrêa, Cláudio Roberto Mariano, Sidnei França dos Santos e também com a presença do presidente da autarquia, Sr. Ali El Kadri.
PAUTAS:
- Fundo Osasco Properties FII. Apresentação do gestor.
A reunião iniciou-se com a apresentação, por videoconferência, do atual gestor do fundo Osasco Properties FII, Sr. João Adamo Junior. O diretor financeiro Sr. Sidnei esclarece que, embora tenham havido cobranças pertinentes, há muito tempo não vinha recebendo relatórios de gestão e de acompanhamento do fundo, expondo as dificuldades em se obter informações atualizadas sobre o fundo, além da falta de transparência.
O Sr. Adamo inicia a fala narrando um histórico das ações tomadas, sobre a gestão e ocorrências do fundo. Afirma que foram realizadas algumas reuniões e assembleias do fundo nos últimos tempos, e que no final do ano de 2024 foi concluída a venda do terreno, que é o principal ativo, para a empresa Tibério Construções e Incorporações S/A, uma incorporadora renomada localizada em São Paulo, a qual adquiriu metade do terreno em troca de assumir todas as dívidas que existiam da empresa Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A., empresa proprietária do imóvel. As únicas dividas não assumidas foram o IPTU e o REFIS, então essas duas dívidas permanecem na empresa, mas todas as outras dívidas de debêntures que ficaram vencidas, as fiscais, as pendências de pagamentos aos diretores, entre outras, foram todas quitadas. O Sr. Adamo ressalta que também é investidor do fundo e por isso um dos maiores interessados em que as operações sejam lucrativas para todos os cotistas, e que se o imóvel tivesse sido vendido anteriormente sem os devidos cuidados e diligências que foram tomados nos últimos anos, dificilmente seria possível pagar as dívidas existentes relacionadas ao ativo. Desta forma, a situação final após a negociação com a Tibério Construções foi a de que, metade do valor transacionado do terreno foi usado para pagar as dívidas existentes na empresa e a outra metade ficou negociado em direitos para a empresa investida do fundo, um percentual de 10% do VGV (Valor Geral de Vendas) projetado do empreendimento, o que deve gerar de resultado em torno de 300 milhões de reais, enfatizando ainda que, atualmente, o empreendimento está marcado a 162 milhões de reais, sendo que tal transação foi aprovada em assembleia, por mais de 50 % dos cotistas. Relata que atualmente está sendo trabalhado nas Demonstrações Financeiras da empresa, que estavam atrasadas por falta de caixa, e que isso era necessário não apenas para cumprir as obrigações, mas também para poder viabilizar o fechamento do fundo e a entrega das ações aos cotistas. Descreve também que, quando a atual gestão assumiu o fundo, o imóvel e o empreendimento estavam paralisados, e que naquele momento existia um contrato com a prefeitura de Osasco / SP para entregar a nova sede da prefeitura e receber em forma de pagamento o terreno da prefeitura, e que havia a possibilidade de não ser cumprido o contrato. Dentre as ações tomadas na época pelo gestor destacou que conseguiram atrair um novo investidor, que foi a Método Engenharia S.A., a qual aportou 30 milhões na empresa, em troca de garantia no percentual de 6 % do projeto, gerando assim uma maior confiabilidade para a continuidade e para a conclusão do empreendimento, o que permitiu naquele momento a continuidade das obras, sendo possível pagar as despesas existentes. Porém ocorreram alguns

eventos que voltaram a prejudicar a empresa e consequentemente o Fundo, problemas relacionados à Prefeitura de Osasco quanto a transferência do terreno para a empresa Estação Osasco, problemas relacionados a matrícula do imóvel, o que era fundamental dentro do planejamento do projeto. A gestão conseguiu regularizar 50% do terreno, ou seja, 7.500 metros quadrados, já os outros 7.500 metros quadrados ficaram sem regularização, culminando na rescisão contratual com a Prefeitura, unilateralmente, alegando não haver condições para cumprir com a parte dela no contrato.

O gestor reforça também que, assim que assumiu o Fundo, houveram intensas negociações na tentativa de atrair novos investidores, e que em meados de 2018 o país passava por uma crise econômica fortíssima, uma retração monetária, e esse tipo de projeto era muito dependente de capital de terceiros em volumes expressivos. Alega que a atual gestão sempre acreditou no empreendimento, visto que o imóvel está localizado numa área privilegiada da cidade e extremamente valorizada. Afirma que desde 2018, houveram diversas tratativas e negociações com empresas do mercado, tendo despertado interesses de empresas como: o Banco Bradesco S.A.; a Gafisa S/A; o Banco BTG Pactual, a Tibério Incorporações; mas que a maioria das negociações acabaram não avançando por falta de aprovação e por interferência de alguns cotistas que acabavam votando de forma contrária em algumas negociações. Até que em 2022 foi permitido o início das negociações com a empresa Tibério Incorporações. Essas negociações levaram mais de 02 anos em tratativas para que chegassem a um acordo viável para ambas as partes, e para que todas as exigências fossem cumpridas. Ressalta que, em nenhum momento a Tibério negociou com recursos financeiros em dinheiro, mas que foram usados os imóveis que a empresa possuía para pagar as dívidas e para comprar os créditos contra a Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário. O Sr. João Adamo esclarece que está sendo conduzido pela Tibério Incorporações, um vasto material e relatórios de gestão de todas as ocorrências desde 2023, e que o foco agora é a finalização das DFs e de um estudo técnico de viabilidade do empreendimento. Tão logo fossem concluídos esses materiais iriam disponibilizar a todos os cotistas.

O diretor financeiro, Sr. Sidnei, questiona sobre prazos e prognósticos para a conclusão dos projetos, encerramento do fundo, entre outros fatores. O gestor do fundo diz que a expectativa é a de que o projeto esteja finalizado até o final de 2025, e que até o segundo semestre de 26 comecem as obras. E para o final de 2027 ou início de 2028 já seja possível começar a se vislumbrar um fluxo de caixa, a depender muito das decisões quanto ao direcionamento do projeto e ao público alvo do empreendimento. Ressalta ainda que essa nova fase do projeto tem criado novas possibilidades e despertado interesse de algumas empresas e de alguns fundos de investimentos do mercado.

A apresentação do gestor do fundo, Sr. João Adamo, é encerrada, passando a debates entre os membros do comité da Paranaguá Previdência. O presidente do Comitê, Sr. Alessandro, cita que diante do que foi exposto, dificilmente conseguiríamos vender as cotas pelo fato do fundo ter fechado para captação e venda, além de todos os problemas pelos quais o empreendimento passou. Mas pelo que foi demonstrado existe uma nova expectativa para o fundo, e que devemos demonstrar essa possibilidade de sairmos do fundo num futuro próximo, com ganhos muito maiores. O diretor financeiro ressalta que não há como sair do fundo no momento, e que a única possibilidade seria encontrar um comprador no mercado secundário. O comitê solicita que seja efetuado um relatório detalhando todo o histórico, desde que a autarquia ingressou no fundo, a fim de embasar as próximas tomadas de decisões. Ficou decidido ainda que a diretoria mantenha contato com instituições do mercado a fim de se encontrar um potencial interessado em adquirir as cotas do fundo da Pguá Prev. O diretor financeiro afirma que também tentará contato com outros cotistas para entender como os RPPS estão atuando.

Nada mais havendo a tratar, às 16h:30m deu-se por encerrada a reunião sendo lavrado a presente ata.

Presidente: **Alessandro Lenzi da Rocha** CPF: 830.137.849-20 Certificação CP RPPS CGINV I Validade: 05/12/2027	**Vice-Presidente Titular:** **Luciana Martins Camargo** CPF: 021.892.689-82 Certificação CP RPPS CGINV I Validade: 07/12/2027	**Membro Titular:** **Maurício dos P. Coutinho** CPF: 885.818.709-10 Certificação CP RPPS DIRIG I Validade: 18/12/2028
Membro Titular: **Tânia Regina da Silva** CPF: 885.840.549-87 Certificação CP RPPS CGINV I Validade: 05/12/2027	**Membro Titular:** **Carlos Eduardo Ferla Corrêa** CPF: 007.830.789-94 Certificação CP RPPS CGINV I Validade: 17/07/2028	**Membro Titular:** **Cláudio Roberto Mariano** CPF: 029.859.389-02 Certificação CP RPPS CODEL I Validade: 15/10/2027
Gestor Financeiro: **Sidnei França dos Santos** CPF: 911.001.949-91 CPA-10 ANBIMA – 14/09/2026 CP RPPS CGINV II - 05/09/2027		

** A ata eletrônica é cópia fiel da ata impressa, que pode ser conferida junto ao Gestor Financeiro do RPPS.*

De Acordo:

_____

Ali El Kadri
Diretor Presidente
Paranaguá Previdência