



MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Unidade Temporária da MGAPREV
Comitê de Investimentos da MGAPREV

Av. Carneiro Leao 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR,
CEP 87013-932 Telefone: (44) 3220-7735 - <https://previdencia.maringa.pr.gov.br>

PAUTA DE REUNIÃO Nº 17/2026

CONVOCAÇÃO

Decreto nº 125/2022, Art. 14, 15 e 16.

DÉCIMA SÉTIMA REUNIÃO ORDINÁRIA - COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Data: 11/09/2026

Início: 14h00

Local: Sala de reuniões da Maringá Previdência

O Presidente do Comitê de Investimentos convoca todos os membros e convida a Diretoria Executiva e o Gestor de Recursos para reunião ordinária, a tratar dos seguintes assuntos:

Pauta:

1. Análise do cenário macroeconômico e expectativas de mercado.
2. Avaliação dos investimentos que compõem o patrimônio.
3. Proposições de investimentos/desinvestimentos.
4. Análise e Monitoramento das Informações dos Fundos Fechados.
5. Assuntos gerais.

Edimar de Oliveira Carvalho
Presidente do Comitê de Investimentos



Documento assinado eletronicamente por **Edimar de Oliveira Carvalho, Presidente do Comitê de Investimentos**, em 10/09/2026, às 18:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9589621** e o código CRC **ABF1DBF3**.



MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Unidade Temporária da MGAPREV
Comitê de Investimentos da MGAPREV

Av. Carneiro Leão 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7735 - <https://previdencia.maringa.pr.gov.br>

ATA DE REUNIÃO 17

ATA DA DÉCIMA SÉTIMA REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA MARINGÁ PREVIDÊNCIA. Às quatorze horas do dia onze de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, reuniu-se o Comitê de Investimentos da Maringá Previdência, ordinariamente, na sala de reuniões, com a presença do presidente do Comitê, Edimar de Oliveira Carvalho, dos membros Elisangela da Silva Candil, Leandro dos Santos Domingos e Tatiane Gonçalves Damasceno, a ausência da Patricia Dias Lopes foi justificada por meio do processo SEI 03.99.00000939/2026.94. Participou também, a convite do Presidente o Superintendente, David Marlon da Silva. O Presidente do Comitê agradeceu a presença de todos e iniciou-se a discussão da pauta sendo: **ITEM 1 - Análise do cenário macroeconômico e expectativas de mercado.** O cenário externo permanece marcado pela resiliência da economia norte-americana, embora com desempenho desigual entre os setores. Em agosto, o PMI industrial do ISM recuou de 55,6 para 54,6 pontos, abaixo da expectativa de 55,8, indicando perda de ritmo na indústria, enquanto o PMI de serviços avançou de 54,1 para 55,4 pontos, superando as projeções. No mercado de trabalho, o payroll de agosto registrou a criação de 162 mil vagas, acima da projeção de 56 mil, e os dados de junho e julho foram revisados para cima, passando a indicar, respectivamente, 31 mil e 21 mil vagas. As revisões reforçam a percepção de resiliência do mercado de trabalho e podem levar o Federal Reserve a adotar maior cautela na condução da política monetária, mantendo os juros elevados por mais tempo. Na Europa, a inflação voltou a acelerar e renovou as pressões sobre o Banco Central Europeu. A inflação anual da zona do euro avançou de 2,9% em julho para 3,3% em agosto, segundo estimativa preliminar da Eurostat, impulsionada principalmente pela alta dos preços de energia em meio ao conflito no Oriente Médio. Em contrapartida, o núcleo da inflação desacelerou de 2,5% para 2,4% e os preços dos serviços perderam força, o que indica melhora nos componentes subjacentes. Ainda assim, com a inflação acima da meta de 2%, permanecem as expectativas de nova elevação dos juros na próxima reunião da autoridade monetária. Na China, os indicadores seguem apontando atividade fragilizada e recuperação desigual, os dados reforçam o quadro de demanda doméstica fraca e incertezas externas pressionando a segunda maior economia do mundo. O ponto de maior atenção no cenário externo, contudo, é o risco geopolítico sobre a oferta de petróleo. As tensões entre Estados Unidos e Irã continuam afetando o tráfego pelo Estreito de Hormuz, uma das principais rotas para o transporte mundial de petróleo e gás: apenas quatro embarcações de commodities atravessaram o estreito na quinta-feira, contra nove no dia anterior e uma média recente de cerca de 15. Em meio à retomada dos confrontos e às preocupações com interrupções na oferta do Oriente Médio, os preços do petróleo caminham para forte alta semanal, ampliando os riscos de novas pressões sobre a inflação global e, por consequência, sobre a política monetária das principais economias. No Brasil, o segundo trimestre de 2026 confirmou crescimento, porém com perda de ritmo, com o PIB avançando 0,5% sobre o trimestre anterior, após alta de 1,1%, e crescimento anual de 2%, alcançando R\$ 3,4 trilhões. O resultado foi impulsionado pela agropecuária, que cresceu 2,8%, enquanto indústria e serviços avançaram apenas 0,1% e 0,2%. A indústria permanece como principal ponto de fragilidade, com o PMI industrial recuando para 46,3 pontos em agosto, menor nível desde abril de 2023, apesar da alta de 0,2% da produção industrial em julho, que interrompeu dois meses de queda. Já o setor de

serviços apresentou recuperação moderada, com o PMI passando de 49,7 para 50,5 pontos. No cenário fiscal, a Dívida Bruta do Governo Geral alcançou 82,5% do PIB em julho, cerca de R\$ 10,9 trilhões, maior patamar desde abril de 2021, mantendo as preocupações com a sustentabilidade fiscal e pressionando juros de longo prazo e câmbio. Assim, o cenário interno combina crescimento ainda positivo, porém desacelerado, indústria em contração, recuperação moderada dos serviços e trajetória crescente da dívida pública, enquanto o choque de energia pode pressionar a inflação por meio de alimentos e combustíveis, retardando o alívio monetário e reforçando a necessidade de cautela na gestão de caixa e na projeção de cenários. O principal destaque da semana foi a divulgação do IPCA de agosto, que registrou deflação de 0,32%, a maior queda mensal em quatro anos e a primeira deflação em um ano. Em 12 meses, a inflação desacelerou de 4,44% para 4,22%, permanecendo dentro do intervalo de tolerância da meta. A queda foi influenciada principalmente pela redução de 7,63% na energia elétrica, devido ao bônus de Itaipu, além de alimentos, combustíveis e passagens aéreas. **ITEM 2 - Avaliação dos investimentos que compõem o patrimônio.** Considerando que a consolidação e a disponibilização da Carteira de Investimentos referente à competência de agosto de 2026 não foram concluídas em tempo hábil, impossibilitando a realização da análise e da conferência prévia dos dados, a matéria será submetida à apreciação deste Comitê na próxima reunião ordinária. Ressalta-se, contudo, que os dados preliminares indicam retorno aproximado de 0,76% no mês, superior à meta atuarial mensal estimada em 0,16%, evidenciando, preliminarmente, o atingimento e a superação da meta no período. A meta atuarial mensal apresenta percentual reduzido em razão da variação negativa do IPCA no período, de -0,32%. O membro Leandro informou que foi realizada a aquisição de títulos públicos, proposta no parecer 27 do Comitê de Investimentos, referente as NTN-B 2060. O financeiro da operação ficou em R\$ 50.462.681,65 (cinquenta milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil seiscentos e oitenta e um reais e sessenta e cinco centavos), com remuneração de IPCA + 7,3215%. **ITEM 3 - Proposições de investimentos/desinvestimentos.** Não haverá proposições. **ITEM 4 - Análise e Monitoramento das Informações dos Fundos Fechados. a) OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CNPJ/MF nº 13.000.836/0001-38:** A Planner Corretora de Valores S.A., na qualidade de administradora do Fundo Imobiliário, encaminhou à Maringá Previdência, em 03 de setembro de 2026, planilha contendo os valores referentes às Taxas de Administração, Gestão e Custódia, bem como ao Laudo de Avaliação, acompanhada do documento de Chamada de Capital. A Chamada de Capital decorre da aprovação, pela maioria dos votos, em Assembleia realizada em 18 de agosto de 2026, referente ao aporte de recursos pelos cotistas, na proporção de suas respectivas participações no Fundo, no valor total de R\$ 641.792,29 (seiscentos e quarenta e um mil, setecentos e noventa e dois reais e vinte e nove centavos). O aporte destina-se ao custeio das despesas obrigatórias do Fundo, em aberto desde julho de 2025, bem como das despesas e taxas previstas para os próximos meses, até o efetivo encerramento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às taxas da CVM e da ANBIMA, auditoria, laudo de avaliação econômico-financeira da companhia investida e às Taxas de Administração, Gestão e Custódia. Considerando a participação de 0,46% da Maringá Previdência no Fundo, a Planner apresentou o valor de R\$ 2.963,75 (dois mil, novecentos e sessenta e três reais e setenta e cinco centavos) a título de aporte correspondente à participação da Autarquia. Diante dos fatos, a Maringá Previdência solicitou à Lema, atual empresa de consultoria da Autarquia, a análise dos documentos encaminhados pela Planner e a emissão de parecer técnico, com o objetivo de subsidiar a tomada de decisão. O Presidente do Comitê realizou uma visita técnica à administradora do fundo, a gestora e ao empreendimento, nos dias 3 e 4 de setembro, acompanhado pelo Diretor-Presidente Edson Paliari e pelo Gerente de Investimentos, Marcio Douglas Rissato Maia. No local, observaram que a construção no terreno encontra-se paralisada; porém, o imóvel está em uma área bem localizada. Segundo a administradora do fundo, a paralisação da obra decorreu por distrato com a prefeitura de Osasco em virtude de pendências documentais nos imóveis que o Município daria como pagamento. Os gestores e administradores concluíram que existe um potencial de recuperação do imóvel no longo prazo. Edimar informou que será elaborado um relatório de diligência sobre a visita. **b) LME REC IMA-B FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA:** Em 02 de setembro de

2026 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas que tinha como único item a aprovação das demonstrações financeiras do exercício finalizado em 30 de abril de 2026. A AGC contaria apenas com envio dos votos. As demonstrações financeiras foram aprovadas. A Maringá Previdência enviou formulário constando a abstenção do voto. **c) FUNDO GGR PRIME:** Recebemos o Relatório de Gestão, referente à competência de julho de 2026, o qual demonstrou que o Fundo se encontra em processo de liquidação ordenada, com foco na recuperação, monetização e alienação dos ativos remanescentes. O relatório apresenta os principais fatos e movimentações ocorridos no período, incluindo informações sobre o processo de liquidação, as amortizações realizadas e a evolução das medidas de cobrança, recuperação e venda dos ativos integrantes da carteira. Foram ainda abordados os principais eventos relacionados aos ativos remanescentes, bem como as perspectivas de recuperação dos créditos e de geração de recursos para futuras amortizações aos cotistas. **d) Fundo W7 FIP MULTIESTRATÉGIA:** Em 1º de setembro de 2026, ocorreu a Assembleia Geral de Cotistas (AGC), com pauta única referente à aprovação das Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 28 de fevereiro de 2026. Na ocasião, foi enviado voto pela reprovação das Demonstrações Financeiras, em conformidade com a orientação encaminhada pela consultoria de investimentos LEMA. **ITEM 5 - Assuntos gerais.** Em que pese ainda inexistir notificação, o Presidente do Comitê de Investimentos informou que a Maringá Previdência teve conhecimento que foi instaurada Tomada de Contas Extraordinária, do Tribunal de Contas do Paraná, referente a manutenção de investimentos em desconformidade com a Resolução CMN n. 4.963/2021, após o prazo de adequação previsto no art. 27, referente aos Fundos de Investimento Imobiliário BR Hotéis e Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário. O Comitê sugere que o Diretor-Presidente analise a possibilidade de contratar uma assessoria jurídica especializada em investimentos. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e eu, Elisângela da Silva Candil, Secretária, lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, segue assinada eletronicamente pelos presentes.



Documento assinado eletronicamente por **Edimar de Oliveira Carvalho, Presidente do Comitê de Investimentos**, em 11/09/2026, às 16:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Leandro dos Santos Domingos, Vice-Presidente do Comitê de Investimentos**, em 11/09/2026, às 16:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tatiane Gonçalves Damasceno, Membro do Comitê de Investimentos**, em 11/09/2026, às 16:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).

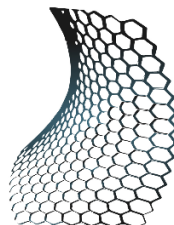


Documento assinado eletronicamente por **Elisângela da Silva Candil, Secretário(a) do Comitê de Investimentos**, em 11/09/2026, às 16:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9589623** e o código CRC **3ECF6524**.

GRAPHEN
INVESTIMENTOS



GGR PRIME I
FIDC

Disclaimer

O presente relatório foi elaborado exclusivamente para benefício e uso interno do gestor do Fundo, a fim de resumir os acontecimentos relevantes ocorridos ao longo da vida do Fundo e sobre os quais o Gestor teve conhecimento até a presente data.

Este relatório foi elaborado somente para fins de discussão e deve ser visto apenas como um material de auxílio para a busca das melhores práticas de proteção dos interesses dos cotistas. Sendo assim este relatório é incompleto e deve ser considerado apenas em conjugação com o briefing oral fornecido pelo Gestor, bem como com leitura cuidadosa do regulamento e demais documentos obrigatórios do Fundo.

Nem este relatório, nem qualquer parte de seu conteúdo podem ser divulgados, utilizados, citados, distribuídos, reproduzidos, copiados ou mencionados para qualquer outra finalidade que não o uso previsto acima, sem o consentimento prévio e por escrito do Gestor.

Nós não fazemos, nem faremos, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou daremos qualquer garantia com relação à completude de tais informações ou documentos e nada neste material é ou deve ser considerado como uma declaração, seja com relação ao passado, presente ou futuro.

Não existe garantia de rentabilidade para o Fundo, sendo certo que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em fundos não são garantidos pela GRAPHEN ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito – FGC.

Este material não é parte de um processo de due diligence e não deve ser considerado como tal. Este Relatório de Avaliação não deve ser considerado como uma recomendação, entendimento, parecer ou opinião, implícita ou não, sobre qualquer aspecto relativo ao Fundo. Este material não constitui publicidade sobre o Fundo, oferta ou solicitação de venda ou compra de quaisquer títulos ou valores mobiliários.

Introdução ao GGR PRIME I FIDC

O GGR PRIME I FIDC é um fundo de investimento em direitos creditórios estruturado para investir em operações de crédito lastreadas, em sua maioria, por garantias imobiliárias. Ao longo de sua existência, o Fundo migrou de uma fase originalmente voltada à concessão e aquisição de créditos para um processo de liquidação ordenada, no qual o objetivo passou a ser a recuperação, monetização e alienação dos ativos remanescentes, com a consequente distribuição de recursos aos cotistas. Esse processo é conduzido por meio de um Plano de Liquidação, formalmente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, que estabelece as diretrizes, estratégias e prazos para a solução de cada um dos ativos da carteira, bem como as regras para realização de amortizações aos cotistas à medida que os recursos forem sendo efetivamente recuperados.

A Graphen Investimentos assumiu a gestão do Fundo em junho de 2021. Naquele momento, a carteira herdada apresentava um quadro de significativa deterioração: a totalidade das operações que a compunham encontrava-se inadimplida, e o caixa do Fundo estava substancialmente esgotado. Chamou a atenção da nova gestão o fato de que as amortizações realizadas aos cotistas até então não decorriam de receitas efetivamente geradas pela recuperação de créditos, execução de garantias ou venda de ativos — mas sim do próprio caixa disponível do Fundo, em um movimento que, na prática, apenas antecipava a distribuição de recursos que já não tinham lastro em ativos recuperáveis com a mesma velocidade.

A análise da documentação das operações revelou, de forma recorrente, uma condução anterior pouco diligente na formalização e no acompanhamento das garantias do Fundo. Em diversas operações, instrumentos de alienação fiduciária, hipotecas e demais garantias reais previstas nos contratos de emissão simplesmente não haviam sido registrados nos cartórios competentes — falha que, no direito brasileiro, retira dessas garantias sua eficácia perante terceiros. Em pelo menos dois casos, esse descuido teve consequências ainda mais graves: os próprios devedores, aproveitando-se da ausência de registro, ofereceram os mesmos imóveis como garantia de outras dívidas contraídas com terceiros credores, que providenciaram a devida averbação e passaram a deter posição preferencial sobre os bens. Em outras operações, ativos recebidos pelo Fundo em dação em pagamento — como unidades imobiliárias e lotes de loteamentos — não haviam sido devidamente consolidados em nome do Fundo, tampouco submetidos a acompanhamento ativo quanto a vendas, repasses de valores ou regularização documental e registral, expondo o patrimônio dos cotistas a riscos evitáveis. Em suma, a situação de gestão herdada revelava carência relevante de cuidado técnico no trato das operações e das garantias que deveriam proteger o capital investido pelos cotistas.

Foi nesse cenário de urgência patrimonial e financeira — carteira integralmente inadimplida, caixa esgotado e garantias fragilizadas ou não constituídas — que a Graphen Investimentos assumiu a

gestão do GGR PRIME I FIDC. Desde então, o trabalho da Gestora tem sido pautado por uma atuação técnica e diligente de recuperação: levantamento e auditoria de toda a documentação das operações, identificação e correção, sempre que possível, das falhas de formalização e registro anteriormente existentes, ajuizamento e acompanhamento ativo das ações judiciais cabíveis, renegociação de dívidas junto aos devedores e, quando aplicável, celebração de acordos judiciais e extrajudiciais em condições mais favoráveis ao Fundo. Paralelamente, a Gestora passou a conduzir de forma ativa a carteira imobiliária recebida em dação em pagamento, com foco em regularização documental, geração de liquidez e busca das melhores condições de venda — sempre condicionando novas amortizações aos cotistas à efetiva recuperação patrimonial do Fundo, e não ao mero consumo de caixa, como ocorria anteriormente.

Ao longo de quase seis anos de gestão, esse trabalho resultou na recuperação de mais de 70% da carteira original, na conversão de posições inadimplidas em recebíveis estruturados e/ou imóveis livres e desembaraçados, e em mais de R\$ 25 milhões já amortizados aos cotistas — desta vez, integralmente lastreados em receitas efetivas de recuperação de ativos. Os capítulos a seguir detalham a evolução patrimonial do Fundo no período, o andamento do Plano de Liquidação e o status atualizado de cada uma das operações e ativos que compõem a carteira

1. RENTABILIDADE NO PERÍODO JULHO/2026

Ao final de julho de 2026, o GGR PRIME I FIDC apresentou Patrimônio Líquido de R\$ 109.448.294,49, correspondente a 189.397,15285493 cotas subordinadas, com valor de cota de R\$ 577,8771900000. No mês, a Carteira registrou variação negativa de 0,19%, acumulando queda de 0,94% no ano. Nos últimos 6, 12 e 24 meses, as variações acumuladas foram de -1,02%, -3,48% e -4,05%, respectivamente, contra desempenho do CDI de 6,90%, 14,71% e 29,09% nos mesmos períodos.

A variação patrimonial do período deve ser lida em conjunto com o estágio de liquidação do Fundo: a carteira é composta majoritariamente por ativos ilíquidos, garantias em recuperação e negociações em curso, de modo que o resultado reflete tanto os efeitos de marcação e atualização dos ativos quanto o andamento efetivo das estratégias de recuperação, acordos, vendas e recebimentos previstos no Plano de Liquidação.

1.1. Plano de Liquidação do Fundo e Amortizações

A Graphen Investimentos iniciou a gestão do GGR PRIME I FIDC em junho de 2021, momento em que a carteira já era composta por operações inadimplidas, ativos ilíquidos, garantias com necessidade de recuperação e processos judiciais em curso. Desde então, a Gestora vem conduzindo atuação diligente e ativa, com foco na recuperação de garantias, execução de devedores, negociação de acordos, venda de ativos e criação de liquidez para os cotistas.

Atualmente, as operações que compõem o Plano de Liquidação encontram-se adimplentes, com os fluxos de pagamento sendo honrados dentro dos prazos e condições pactuados. As receitas oriundas de acordos, vendas e negociações conduzidas pela Gestora contribuíram para a amortização de R\$ 5,0 milhões realizada em abril de 2026, em linha com as diretrizes aprovadas no Plano de Liquidação. No momento, o Fundo segue acumulando os recursos provenientes desses recebimentos com vistas à realização de nova amortização aos cotistas ainda em 2026.

Período	Valor amortizado
Outubro/2021	R\$ 6,0 milhões
Agosto/2022	R\$ 6,5 milhões
Fevereiro/2023	R\$ 4,0 milhões

Período	Valor amortizado
Março/2024	R\$ 4,0 milhões
Abril/2026	R\$ 5,0 milhões

1.2. Receitas de Ativos Recuperados e Acordos — Dez/2025 a Jul/2026

Operação	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	Total
Eurowan	R\$ 396.929,33	R\$ 1.037.493,02	R\$ 719.110,98	R\$ 721.496,71	R\$ 1.472.659,32	R\$ 731.801,87	R\$ 736.306,92	R\$ 740.284,72	R\$ 6.556.082,87
Marluc		R\$ 64.622,56	R\$ 1.128.548,35	R\$ 65.289,66	R\$ 65.864,21	R\$ 66.305,50	R\$ 66.690,07	R\$ 66.796,78	R\$ 1.524.117,13
Cury (venda galpão)				R\$ 140.599,35	R\$ 140.599,35	R\$ 140.599,35	R\$ 140.599,35	R\$ 140.599,35	R\$ 702.996,75
Maxcasa (JI de Moura)		R\$ 17.198,48	R\$ 17.255,23		R\$ 417,82	R\$ 535,26	R\$ 17.748,72	R\$ 17.777,12	R\$ 70.932,63
Total do Mês	R\$ 396.929,33	R\$ 1.119.314,06	R\$ 1.864.914,56	R\$ 927.385,72	R\$ 1.679.540,70	R\$ 939.241,98	R\$ 961.345,06	R\$ 965.457,97	R\$ 8.854.129,38

A tabela a seguir consolida os recebimentos efetivamente ingressados na conta do Fundo entre dezembro de 2025 e julho de 2026, relativos às principais operações de recuperação de crédito e venda de ativos que vêm sustentando a geração de liquidez do Fundo (valores em R\$).

No período, o Fundo recebeu R\$ 8.854.129,38 provenientes dessas operações, com destaque para os fluxos de Eurowan (R\$ 6.556.082,87) e Marluc (R\$ 1.524.117,13), que juntos representam a maior parte da receita recuperada.

1.3. Ativos Atuais do GGR PRIME I FIDC

1.3.1. Ativos de Crédito

❖ **Marluc**

A operação Marluc segue adimplente, com pagamentos mensais reajustados pelo IPCA, refletindo o cumprimento das condições pactuadas no acordo firmado com o devedor. O acordo é composto pelos itens descritos na tabela a seguir:

Item	Descrição	Valor (R\$)
Item A	Dação em pagamento de apartamentos	R\$ 9.865.000,00
Item B	Ato em setembro/2025	R\$ 1.550.000,00
Item C	Ato em fevereiro/2026	R\$ 1.050.000,00
Item D	25 parcelas mensais (reajustadas pelo IPCA)	R\$ 1.600.000,00
Item E	Custas e honorários	R\$ 3.336.687,30
Total		R\$ 17.401.687,30

Os itens A a E totalizam R\$ 17.401.687,30, dos quais o Item D corresponde a R\$ 1.600.000,00, pago em 25 parcelas mensais de R\$ 64.000,00 (valor-base), com reajuste pelo IPCA. Das parcelas já vencidas do Item D, R\$ 781.274,92 já foram pagos ao Fundo (parcelas 1 a 12), restando R\$ 818.725,08 a pagar nas parcelas subsequentes, com vencimento previsto até agosto de 2027.

O Item A, no valor de R\$ 9.865.000,00, corresponde aos apartamentos recebidos pelo Fundo em dação em pagamento no âmbito do acordo, já efetivamente transferidos e sob a propriedade do GGR PRIME I FIDC. Os imóveis foram avaliados pela Gestora em valores condizentes com o mercado local, conforme detalhado no item 1.3.2 deste relatório, que apresenta a descrição individualizada de cada unidade, seus respectivos valores de avaliação e o status atual de comercialização. Atualmente, esses ativos estão sendo trabalhados junto a corretores locais com vistas à sua alienação, dentro das perspectivas de prazo indicadas no referido item.

Dessa forma, a operação Marluc combina dois vetores de recuperação: (i) o fluxo de pagamentos mensais em dinheiro, referente ao Item D, que vem sendo honrado regularmente pelo devedor; e (ii) a monetização dos ativos imobiliários recebidos em dação, cuja venda representará ingresso adicional de recursos ao Fundo à medida que as negociações forem concluídas.

❖ **Eurowan**

A operação Eurowan permanece dentro do escopo do Plano de Liquidação, com fluxo de recebíveis previsto e acompanhamento contínuo pela Gestora, representando o principal componente de receita recuperada no período analisado, que são garantidos pela, ate então, propriedade do fundo aos lotes que serão comercializados.

❖ Cury — Venda do Galpão Delfim Moreira

A operação de venda do galpão localizado na Rua Delfim Moreira, em Guarulhos/SP, para a Cury Incorporadora no valor global de R\$ 35.000.000,00, concluiu, ao longo do primeiro semestre de 2026, a fase de diligência prevista no MOU, com a confirmação, pela compradora, de que as pendências documentais e de regularidade do imóvel haviam sido superadas. A partir de então, a operação passou à fase de pagamentos mensais ao Fundo, realizados na proporcionalidade de participação do GGR PRIME I FIDC na estrutura da operação, mantendo-se adimplente desde então.

❖ BRLand 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Devedor: BRLand 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A. Valor da emissão: R\$ 16.500.000,00, destinado à compra do imóvel localizado em Araraquara/SP, matrícula nº 109.645. O imóvel destinado ao empreendimento de Araraquara/SP está penhorado em favor do Fundo e em vias de iniciar o procedimento de excussão; o Fundo possui ainda alienação fiduciária de outro imóvel, destinado a empreendimento em Leme/SP, cuja liquidação pode viabilizar amortização parcial da dívida. Tempo estimado de recuperação: pelo menos 36 meses.

No âmbito da Ação de Execução de Título Extrajudicial, o débito atualizado foi objeto de penhora definitiva sobre o imóvel de Araraquara/SP. O primeiro trimestre de 2026 foi marcado por resistência processual quanto à avaliação do imóvel: em 12/03/2026 houve decisão de devolução da carta precatória de avaliação ao Juízo de origem e, em 31/03/2026, os advogados do Fundo interpuseram Agravo de Instrumento para garantir a validade da avaliação já realizada, evitando novos atrasos na expropriação. No segundo trimestre de 2026 o Agravo de Instrumento foi julgado procedente, mas, ainda não houve uma decisão definitiva sobre a avaliação do imóvel, os advogados do Fundo estão diligenciando junto ao Juízo onde tramita a carta precatória para tentar agilizar a decisão.

❖ Quartier Desenvolvimento Urbano — Incorporação e Construção Ltda.

Devedora: Quartier. Valor: R\$ 11 milhões. A empresa encontra-se em recuperação judicial, sendo baixa a possibilidade de recuperação do crédito; tempo estimado de recuperação: pelo menos 36 meses.

A ordem de arresto sobre os imóveis que deveriam garantir a operação não havia sido devidamente averbada nas matrículas quando a Graphen assumiu a gestão — decisão atribuída à antiga prestadora de serviços —, e posteriormente constatou-se que os devedores deram parte desses imóveis em garantia de outra operação financeira, dificultando a recuperação do crédito. Os

advogados do Fundo seguem buscando bens para penhora e expropriação, havendo no momento discussão em curso no processo sobre o valor correto do débito.

❖ **North Boulevard Jardim Savóia Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Devedora: North Boulevard Jardim Savóia Empreendimentos Imobiliários S.A. Valor da emissão: R\$ 16,5 milhões. Em razão de garantia devidamente formalizada e de patrimônio notório dos devedores, a chance de êxito na recuperação do crédito é considerada possível; tempo estimado: pelo menos 36 meses.

Em ação de execução de título extrajudicial proposta em 2023 para cobrança do saldo remanescente do acordo parcial firmado com o devedor, os advogados do Fundo seguem realizando diligências para localizar patrimônio disponível para penhora, tendo sido localizados até o momento dois imóveis, em processo de registro da penhora para posterior avaliação judicial.

❖ **Operações negociadas com a JI de Moura**

As operações Maxcasas XVII Empreendimentos Imobiliários SA (R\$ 15.000.000,00) e DLL – Macaé 01 Empreendimentos SPE S/A (R\$ 13.000.000,00), adquiridas pela JI de Moura Participações EIRELI, tornaram-se inadimplentes; considera-se possível a recuperação do crédito, embora as garantias atreladas não sejam sólidas o suficiente para assegurar a quitação integral da dívida. Tempo estimado: pelo menos 36 meses.

Em 2025 foi proposta ação de execução de título extrajudicial em face da JI de Moura e seus avalistas, ainda na fase citatória. Em paralelo, diversas ações movidas por terceiros adquirentes de unidades — muitas delas de consignação em pagamento — abrem ao Fundo boa perspectiva de recuperação parcial do crédito diretamente com esses compradores, com valor estimado de até R\$ 2,5 milhões. Neste momento busca-se obter medidas de penhora de bens dos executados.

1.3.2. Ativos Imobiliários

- *Magnifique Residence — 7º andar, ap. 702 (Maringá/PR), 244,41 m² de área privativa. Valor: R\$ 3.900.000,00. Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses. Status: ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.*
- *Magnifique Residence — 14º andar, ap. 1401 (Maringá/PR), 244,41 m² de área privativa. Valor: R\$ 3.900.000,00. Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses. Status: ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.*
- *Maison Blanc — 17º/18º andar, ap. 1703, duplex (Maringá/PR), 172,53 m² de área privativa. Valor: R\$ 2.065.000,00. Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses. Status: ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.*

- *Loja Tatuapé — São Paulo/SP, 362,661 m² de área privativa. Valor: R\$ 6.920.000,00. Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses. Status: ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.*
- *Loja Vila Mariana — São Paulo/SP, 405,310 m² de área privativa. Valor: R\$ 7.920.000,00. Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses. Status: ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.*
- **Maxhaus — Apartamento 163, Torre R (Unidade Recuperada)**

A unidade 163 da Torre R do Maxhaus Praia Brava integra o conjunto de imóveis que, ao final de 2018 e início de 2019, foi objeto de acordo com a empresa JI de Moura, responsável pela comercialização de ativos do empreendimento. Posteriormente, identificou-se que parte dessas vendas ocorreu em desacordo com o pactuado com o Fundo, seja porque o Fundo não figurava como parte contratual, seja porque os recursos das vendas não foram direcionados à conta vinculada da operação, o que resultou, na prática, na perda da unidade sob a gestão anterior.

Desde o início da atual gestão, a Graphen vem atuando para recuperar os ativos afetados por esse contexto. Entre janeiro e fevereiro de 2026, a área jurídica identificou que o apartamento estava vago, o que viabilizou a retomada da posse, a troca de chaves e o início da comercialização junto a corretores com atuação efetiva na região. O imóvel apresentava sinais de abandono e débitos de aproximadamente R\$ 33 mil (condomínio, taxa de lixo e IPTU), já regularizados, com emissão de CND que viabiliza a conclusão da venda sem ônus ao comprador e sem prejuízo ao Fundo.

Após pesquisa de mercado — que indicou unidades comparáveis anunciadas na faixa de R\$ 600 a R\$ 650 mil — e negociação conduzida com apoio dos corretores contratados, a proposta inicial evoluiu ao longo do processo até a proposta atual, que a Gestora considera interessante diante das características do ativo e do contexto de sua recuperação. A proposta prevê a venda por R\$ 690.000,00, dos quais R\$ 648.600,00 líquidos serão destinados ao Fundo, já descontada a comissão de intermediação imobiliária ajustada em R\$ 41.400,00, a ser paga após o recebimento do sinal.

pagamento será realizado em duas etapas: um sinal de R\$ 138.000,00, à vista e com recursos próprios do comprador, no ato da assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda, seguido do saldo de R\$ 552.000,00, a ser quitado mediante financiamento bancário no prazo máximo de 90 dias.

No momento, as partes trabalham em conjunto na elaboração da minuta do contrato de compra e venda, encontrando-se a operação em fase de formalização contratual. Por se tratar de

unidade que não vinha sendo contabilizada na carteira do Fundo desde os eventos relacionados à operação JI de Moura em 2019, sua recuperação e alienação representam contribuição positiva e incremental ao patrimônio do GGR PRIME I FIDC.

2. RENTABILIDADE NO PERÍODO ABRIL/2026

Ao final de abril de 2026, o GGR PRIME I FIDC apresentou Patrimônio Líquido de R\$ 109.920.259,15, com variação mensal negativa de 0,17% e variação acumulada no ano de 2026 negativa de 0,51%.

O resultado do período deve ser analisado dentro do contexto específico do Fundo, que se encontra em processo de liquidação e possui carteira composta majoritariamente por direitos creditórios inadimplidos, ativos ilíquidos, garantias em recuperação e negociações em curso. Dessa forma, a variação patrimonial reflete não apenas os efeitos de marcação e atualização dos ativos, mas também o andamento das estratégias de recuperação, acordos, vendas e recebimentos previstos no Plano de Liquidação.

Durante os primeiros quatro meses do fundo, a Gestora manteve sua atuação ativa na condução das negociações e no acompanhamento dos fluxos financeiros já contratados, com destaque para os recebimentos relacionados às operações Marluc, Tibério e Cury, além do acompanhamento da operação Eurowan. O caixa disponível do Fundo permaneceu aplicado de forma conservadora, prioritariamente em títulos públicos e ativos de perfil semelhante, buscando preservar liquidez, segurança e rentabilidade compatível com o horizonte de curto prazo dos recursos.

2.1. PLANO DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E AMORTIZAÇÕES

A Graphen Investimentos iniciou a gestão do GGR PRIME I FIDC em junho de 2021, momento em que a carteira já era composta por operações inadimplidas, ativos ilíquidos, garantias com necessidade de recuperação e processos judiciais em curso. Desde então, a Gestora vem conduzindo uma atuação diligente e ativa, com foco na recuperação de garantias, execução de devedores, negociação de acordos, venda de ativos e criação de liquidez para os cotistas.

O Plano de Liquidação do Fundo tem como principal objetivo organizar a recuperação e monetização dos ativos remanescentes, ajustando o prazo do Fundo aos fluxos financeiros efetivamente contratados nas negociações conduzidas pela Gestora. Nesse sentido, o plano aprovado busca compatibilizar o prazo de liquidação com os recebíveis esperados, especialmente nas operações Marluc, Eurowan, Tibério e Cury.

Desde o início da gestão da Graphen Investimentos, o Fundo já realizou amortizações relevantes aos cotistas, sempre vinculadas à recuperação de ativos, acordos judiciais ou extrajudiciais, venda de imóveis e geração de caixa proveniente da carteira.

Período	Valor amortizado
Outubro/2021	R\$ 6,0 milhões
Agosto/2022	R\$ 6,5 milhões
Fevereiro/2023	R\$ 4,0 milhões
Março/2024	R\$ 4,0 milhões
Previsão Abril/2026	R\$ 5,0 milhões

A previsão de nova amortização de R\$ 5.000.000,00 para abril de 2026 reforça o cumprimento das diretrizes aprovadas no Plano de Liquidação, demonstrando que os esforços de negociação, recuperação e monetização dos ativos vêm sendo convertidos em liquidez efetiva para os cotistas.

2.2. Ativos Atuais do GGR PRIME I FIDC

2.2.1. ATIVOS DE CRÉDITO

❖ MARLUC

A operação MarLuc apresentou avanços relevantes, com a maior parte do acordo já cumprida até o fechamento de março de 2026. Os pagamentos e transferências concluídos demonstram a efetividade da estratégia de negociação adotada pela Gestora, especialmente considerando que a operação apresentava histórico de inadimplência e necessidade de recomposição de garantias.

Etapa	Valor	Status
Transferência de imóveis ao Fundo	R\$ 9.865.000,00	Concluído
Pagamento à vista em agosto/2025	R\$ 1.550.000,00	Concluído
Pagamento em fevereiro/2026, corrigido por IPCA	R\$ 1.050.000,00 + correção	Concluído
8 de 25 parcelas mensais pagas até março/2026	R\$ 1.600.000,00 + correção por IPCA	Concluído até o momento

Até março de 2026, mais de 93% dos valores acordados já haviam sido pagos ou transferidos ao Fundo, reforçando a relevância da operação para a geração de liquidez dentro do processo de liquidação do GGR PRIME I FIDC.

❖ **EUROWAN**

A operação Eurowan permanece dentro do escopo do Plano de Liquidação, com fluxo de recebíveis previsto e acompanhamento contínuo pela Gestora. Os valores abaixo refletem as etapas previstas na negociação e serão atualizados conforme a evolução dos pagamentos e eventuais ajustes negociados.

Referência	Valor	Status
Pagamento em dezembro/2023	R\$ 2.401.000,00	Concluído
Pagamento em dezembro/2023	R\$ 4.802.000,00	Negociado e Adimplente
Pagamento em dezembro/2023	R\$ 7.203.000,00	Negociado e Adimplente
Pagamento em dezembro/2023	R\$ 9.604.000,00	

❖ **CURY — VENDA DO GALPÃO DELFIM MOREIRA**

A venda do galpão localizado na Rua Delfim Moreira, em Guarulhos/SP, para a Cury Incorporadora, representa um dos principais eventos recentes do Plano de Liquidação. A operação foi estruturada em etapas, com fase inicial de negociação do MOU, período de carência para diligência e posterior início dos pagamentos mensais.

A primeira etapa consistiu na elaboração e negociação do MOU, buscando uma estrutura contratual compatível com a segurança jurídica e econômica exigida pelo Fundo. Em seguida, foi previsto prazo de carência de 6 meses, destinado à análise do imóvel, do Fundo, da cadeia de proprietários anteriores e dos documentos necessários à conclusão da operação.

Durante esse período, a Gestora manteve comunicação constante com a Cury Incorporadora, prestando esclarecimentos e providenciando documentos até a confirmação, pela compradora, de que as dúvidas haviam sido superadas. Em março de 2026, no 7º mês da operação, foi paga a primeira das 12 parcelas mensais de R\$ 150.000,00.

Operação	Valor	Status
Período de carência e diligência	Sem pagamentos	Concluído
Pagamentos mensais até Escritura (12 parcelas)	R\$ 150.000,00/mês	Sem atrasos
Pagamentos mensais pós Escritura (36 parcelas)	R\$ 33.200.000,00, corrigidos pelo IPCA	Pendente

❖ **BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A:**

Devedor: BRLand 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Valor da Emissão: R\$ 16.500.000,00

Destinação dos Recursos: Compra do Imóvel localizado em Araraquara-SP, matrícula nº 109.645, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Perspectiva de recuperação:

- *Tempo estimado: pelo menos 36 meses*
- *O imóvel destinado ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário de Araraquara/SP está penhorado em favor do Fundo e em vias de iniciar o procedimento de excussão. Além deste imóvel, o Fundo possui a alienação fiduciária de outro, destinado a um empreendimento em Leme/SP. O valor resultante da liquidação destes imóveis traz a possibilidade de uma amortização parcial da dívida.*

Ações judiciais em curso:

- *Ação de Execução de Título Extrajudicial As parcelas da operação venceram a partir de 21 de dezembro de 2019, sendo que o devedor não realizou nenhum pagamento, diante disso o Fundo ajuizou em 2020 uma Ação de Execução de Título Extrajudicial para cobrar dos devedores o valor então atualizado de R\$ 26.636.217,26. O Juízo concedeu a penhora dos direitos eventuais do devedor sobre o imóvel de Araraquara/SP, o que foi devidamente gravado na matrícula do imóvel. No mês de novembro de 2021 os advogados do Fundo pleitearam ao Juízo que ordenasse a baixa da alienação fiduciária da operação do terceiro, que está quitada, com base nos documentos juntados nos autos pelo agente fiduciário da operação, bem como, a penhora definitiva e integral do imóvel. O Juízo então analisou e deferiu o pedido de penhora definitiva. No mês de outubro de 2022 se iniciou o procedimento de avaliação do imóvel, depois dele deve ocorrer a expropriação. No entanto, apesar de ter sido concluído o processo de avaliação, o executado recorreu ao TJSP alegando*

que o método de avaliação não era o ideal, o TJSP deu provimento ao seu recurso, anulando a primeira avaliação e ordenando a realização de nova avaliação, o que está em curso no ano de 2025, mas ainda não houve o encerramento do procedimento, o que está impedindo a expropriação do imóvel. O primeiro trimestre de 2026 foi marcado por uma resistência processual quanto à avaliação do imóvel de Araraquara/SP. Em 12/03/2026, houve a decisão de devolução da carta precatória que tem como objetivo a avaliação do imóvel ao Juízo de origem e, em 31/03/2026, os advogados do Fundo interpuseram Agravo de Instrumento para garantir a validade da avaliação já realizada, evitando novos atrasos na expropriação.

❖ **QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO – INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**

Devedora: QUARTIER

Valor: R\$ 11 milhões

Perspectiva de recuperação:

- *Tempo estimado: pelo menos 36 meses*
- *A empresa se encontra em recuperação judicial, a possibilidade de recuperação do crédito é baixa.*

Ações judiciais em curso:

- *Ação de Execução de Título Extrajudicial O Fundo propôs de julho de 2020 uma ação de execução de título extrajudicial, visando ser satisfeita a dívida devida pela Quartier e seus garantidores. Diante da exposição de que a principal garantia da operação de crédito não foi devidamente constituída por culpa dos devedores, os advogados pediram ao Juízo uma ordem liminar para arrestar os imóveis que deveriam ser garantias do Fundo. O Juízo concedeu o pedido liminar, ou seja, desde 24 de julho de 2020 o Fundo tinha o direito e poder de efetuar uma averbação na matrícula dos imóveis que deveriam ter sido alienados fiduciariamente, o que poderia evitar qualquer alienação ou oneração dos imóveis à terceiros. Os devedores apresentaram manifestação nos autos em 12 de fevereiro de 2021, portanto, desde então possuem inequívoco conhecimento sobre a ordem de arresto que recaiu sobre os imóveis. A ordem de arresto dos bens imóveis não havia sido devidamente averbada na matrícula dos imóveis quando a Graphen assumiu a gestão, indagados sobre o assunto, os advogados afirmaram que foi uma decisão da antiga prestadora de serviços de gestão. A Graphen solicitou algumas matrículas atualizadas de alguns destes imóveis – que inicialmente deveriam estar alienados fiduciariamente e,*

posteriormente, arrestados ao Fundo – quando se constatou que os devedores deram estes imóveis em garantia de outra operação financeira. A perda das garantias dificulta a recuperação do crédito, mas os advogados do Fundo seguem buscando bens para penhora e expropriação. Apesar da situação de recuperação judicial da devedora e da perda de garantias ocorrida na gestão anterior, a Graphen segue na busca por bens. No período recente, há uma discussão em curso no processo sobre qual é o valor correto do débito, os advogados seguem monitorando o processo para identificar novas oportunidades de constrição.

❖ **NORTH BOULEVARD JARDIM SAVÓIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A:**

Devedora: North Boulevard Jardim Savóia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Valor da Emissão: R\$ 16,5 milhões

Perspectiva de recuperação:

- *Tempo estimado: pelo menos 36 meses*
- *Em razão da existência de garantia devidamente formalizada, assim como, notória existência de patrimônio dos devedores, a chance de êxito na recuperação do crédito é possível.*

Ações judiciais em curso:

- *Em 2023 foi proposta uma ação de execução de título extrajudicial para cobrança do saldo remanescente do acordo parcial firmado com o devedor, por meio do qual o Fundo recebeu imóveis, mas, ainda havia um valor a ser pago pelos devedores. Após a propositura os advogados do Fundo estão realizando diligências para tentar localizar patrimônio disponível para penhora em nome dos executados, até o momento foram localizados apenas dois imóveis, os quais estão em processo de registro da penhora para posterior avaliação judicial.*

❖ **OPERAÇÕES NEGOCIADAS COM A JI DE MOURA:**

A JI de Moura Participações EIRELI se apresentou à Graphen como um parceiro do Fundo para solução de duas operações que, inadimplidas, resultaram em dação em pagamento através dos imóveis do próprio empreendimento. Assim como esta suposta parceria poderia sugerir, os instrumentos firmados com a referida empresa apontam uma estrutura de negócio ineficiente, que vinha sendo repactuada com frequência em caso de inadimplência, uma vez que não previa fluxo de pagamento caso não haja venda de unidades. Na prática, os negócios celebrados são uma espécie de

consignação travestida de venda. Neste contexto, a seguir as condições originais das operações negociadas com a JI de Moura:

- Maxcasas XVII Empreendimentos Imobiliários Sa.

Devedora: Maxcasas XVII Empreendimentos Imobiliários SA.

Valor: R\$ 15.000.000,00

- DLL - Macaé 01 Empreendimentos SPE S/A

Devedora: DLL - Macaé 01 Empreendimentos SPE S/A

Valor da emissão: R\$ 13.000.000,00

Perspectiva de recuperação:

- *Tempo estimado: pelo menos 36 meses*
- *A JI de Moura se tornou inadimplente em ambas as operações adquiridas, desta forma, considerando os documentos e situação de cada uma das operações, considera-se que a recuperação do crédito é possível, no entanto, as garantias atreladas não são sólidas o suficiente para garantir a quitação da dívida.*

Ações judiciais em curso:

- *Em 2025 foi proposta ação de execução de título extrajudicial em face da JI de Moura e seus avalistas. No momento a fase citatória ainda não foi superada. Neste caso, como a JI de Moura firmou diversos contratos de compra e venda de imóveis, há muitas ações ajuizadas por terceiros, compradores destas unidades e em muitas delas o pedido é de consignação em pagamento, pois, diante do imbrólio jurídicos os adquirentes não se sentiam seguros para pagar diretamente ao Fundo e menos ainda à JI de Moura. Assim, além da ação contra a JI de Moura o Fundo tem boas perspectivas de recuperação parcial do crédito diretamente com estes terceiros adquirentes, o valor estimado, passível de recuperação por esta via, pode chegar aos 2,5MM. Até o momento os esforços seguem concentrados na fase de citação dos devedores, que estão fugindo de todas as tentativas de cientificação sobre o processo.*

2.2.2. ATIVOS IMOBILIARIO

- a. **MAGNIFIQUE RESIDENCE – 7º andar, ap. 702 (Maringá/PR) 244,41 m² de área privativa**
Valor: R\$ 3.900.000,00 Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros
Status: Ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.

- b. **MAGNIFIQUE RESIDENCE – 14º andar**, ap. 1401 (Maringá/PR) 244,41 m² de área privativa Valor: R\$ 3.900.000,00 Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros

Status: Ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.

- c. **MAISON BLANC – 17º/18º andar**, ap. 1703, duplex (Maringá/PR) 172,53 m² de área privativa Valor: R\$ 2.065.000,00 Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros

Status: Ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.

- d. **LOJA TATUAPÉ – São Paulo/SP** 362,661 m² de área privativa Valor: R\$ 6.920.000,00 Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros

Status: Ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.

- e. **LOJA VILA MARIANA – São Paulo/SP** 405,310 m² de área privativa Valor: R\$ 7.920.000,00 Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros

Status: Ativo sendo trabalhado por corretores locais para venda.

- f. **MAXHAUS – APARTAMENTO 163 TORRE R, 69 m².**

Status: O imóvel estava, na prática, perdido em razão de negociação realizada no passado, ainda sob gestão anterior, no contexto da operação com a JI de Moura. Em janeiro de 2026, a Graphen Investimentos conseguiu recuperar a unidade, retomando a posse, providenciando a troca das chaves e regularizando débitos de condomínio, IPTU e coleta de lixo.

Após a recuperação, a Gestora iniciou a tentativa de venda do imóvel, tendo recebido proposta de R\$ 680.000,00 em março de 2026. Entendemos que o valor estava aderente à realidade de mercado, considerando o estado de conservação da unidade, os débitos anteriormente existentes, a baixa liquidez do empreendimento e referências de venda de unidades similares na região.

A proposta chegou a ser aceita, mas a operação não evoluiu após a fase de diligência da Administradora, em razão da demora na análise e retorno contratual, o que resultou na desistência do comprador. Ainda assim, a corretora segue trabalhando a venda do imóvel com outros interessados que já haviam demonstrado apetite pela aquisição.

Eventos ocorridos até o dezembro/2025

Neste item do relatório serão relatados os principais eventos ocorridos no fundo GGR PRIME I FIDC até o fechamento do ano de 2025.

Rentabilidade no período:

Ao fechar o mês de dezembro/2025, pudemos observar um resultado negativo de -0,55% fechando com o valor de cota a R\$ 609,8593155400 e Patrimônio Líquido de R\$ 115.505.618,01.

Antes de mais nada, importante contextualizar alguns pontos sobre o fundo GGR PRIME I FIDC.

Plano de Liquidação do Fundo.

No dia 08 de dezembro de 2022 foi realizada uma Assembleia Geral de Cotistas (“AGC”) com o objetivo de deliberar sobre a aprovação do Plano de Continuidade de Liquidação do FUNDO. Nesta AGC os cotistas presentes, representantes de 85,73% das cotas emitidas e em circulação do FUNDO aprovaram por 75,35% a aplicação do Plano de Continuidade de Liquidação proposto pela Graphen.

Em suma, o plano de continuidade de liquidação prevê que no prazo de até 36 (trinta e seis) meses o FUNDO será liquidado com a entrega dos ativos aos cotistas, seja recursos financeiros decorrentes de eventual recuperação de crédito ou os direitos sobre os ativos.

O plano de continuidade de liquidação aponta especificamente os motivos pelos quais o plano de liquidação vigente não foi capaz de alcançar o objetivo de recuperação de ativos e geração de liquidez para o Fundo, assim como, dispõe sobre estratégias específicas para cada um dos ativos ilíquidos contidos na carteira do Fundo hoje, apontando uma previsão de prazo para sua consecução. Além disso, está previsto que serão realizadas amortizações aos cotistas sempre que o Caixa do Fundo atingir a marca de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou sempre que o Gestor compreender que há a possibilidade mesmo que este valor não tenha sido atingido. As amortizações serão realizadas através da geração de liquidez aos ativos, portanto, o valor será variável conforme o sucesso das medidas implementadas. Restando definido que o valor mínimo de reserva necessária para manutenção das despesas do Fundo será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo o Gestor majorar este valor caso tenha a previsão de gastos que o superem.

A administradora do FUNDO (CM Capital) presidiu e secretariou a AGC e redigiu a ata que está disponível no site da CVM.

O atual plano de liquidação tem prazo definido para dezembro/2025, mas devido as novas negociações realizadas e deliberadas pelos cotistas, foi enviado aos cotistas (ainda em dezembro/2025) uma proposta para uma nova prorrogação para adaptar o novo prazo **para mais 24 (vinte e quatro)**

meses, adaptando o prazo do fundo ao fluxo de recebimentos dessas negociações recentes, o que resultará também em um fluxo de previsão de amortização, obedecendo as regras de amortização já descritas anteriormente. Acreditamos que após isso, o fundo terá uma perspectiva plausível para prorrogação, e os cotistas terão uma previsão ainda mais real sobre os próximos passos do fundo até a sua devida liquidação e solução. O prazo para envio de voto para deliberação será no final da segunda quinzena de janeiro 2026.

Amortizações e recuperação de garantias

Como sempre foi apontado a todos os cotistas, uma das principais estratégias do fundo é em relação a recuperação das garantias então perdidas antes da Gestão Graphen Investimentos. Em 5 operações, como principais resultados nesse quesito, podemos destacar êxito nas decisões judiciais obtidas através de estratégias delegadas pela Gestora aos advogados que patrocinam as causas.

Em resumo, o fundo não tinha garantias nas operações de BRLAND, GRUPO GBX e MARLUC e outros patrimônios não haviam sido consolidados em nome do fundo, como MAXCASA – JI DE MOURA e NORTH BOULEVARD, o que foi recuperado através de uma estratégia ativa da área jurídica. Na operação de North Boulevard ocorreu um acréscimo nas garantias, onde saímos de R\$10 milhões para mais de R\$ 13 milhões, o que já resultou de uma dação em pagamento com imóveis já transferidos para o Fundo.

Em MAXCASA/JI de MOURA, saímos de uma operação sem lastro algum para uma dação em pagamento que já devolveu ao fundo, via cessão de recebíveis e Dação em pagamento, mais de R\$ 4.000.000,00.

Como já era projetado e informado aos cotistas, o Gestor realizou amortizações de acordo com o fluxo proveniente de ativos recuperados. Desde o início das atividades de gestão da Graphen Investimentos, foi realizada a amortização de R\$ 20,5 milhões aos cotistas, proveniente da venda dos ativos recuperados, vejamos:

- *Outubro 2021 R\$ 6,0 milhões*
- *Agosto 2022 R\$ 6,5 milhões*
- *Fevereiro 2023 R\$ 4,0 milhões*
- *Março 2024 R\$ 4,0 milhões*

Ou seja, no período de gestão GRAPHEN INVESTIMENTOS, o fundo recuperou valores superiores a R\$ 20,5 milhões, valores que já foram convertidos em amortização entre agosto/21 e março/24. Conforme dito anteriormente, a Graphen Investimentos tem tido sucesso com as negociações com os devedores e dos ativos da carteira. Somente nos últimos tempos, conseguimos a

solução de mais de 60% da carteira do fundo com fluxos de recebíveis críveis, que trarão os seguintes fluxos:

MARLUC

Operação	Valor	Status
Transf. de 3 apartamentos	9.865.000	Feito
Pagamento em ago/2025	1.550.000	Feito
Parcelas (ago/2025 - ago/2027)	64.000/mês (corrigidos pelo IPCA)	Sem atrasos
Pagamento em fev/2026	1.050.000	Pendente

EUROVAN

Operação	Valor	Status
Pagamento em dez/23	2.401.000	Feito
Pagamento em dez/24	4.802.000	Em negociação
Pagamento em dez/25	7.203.000	Sem atrasos
Pagamento em dez/26	9.604.000	Sem atrasos

CURY

Operação	Valor	Status
Parcelas de set/2024 - fev/2025	Fase inicial (sem pagamentos)	Período de carência
mar/2025 – fev/2026	150.000/mês	Sem atrasos
a partir de abr/2026	33.200.000 (corrigidos pelo IPCA)	Pendente

TIBÉRIO – ALUGUEL

Data	Valor	Status
setembro/25	187.466	Adimplente
outubro/25	187.466	Adimplente
novembro/25	187.466	Adimplente
dezembro/25	187.466	Adimplente
janeiro/26	187.466	Pendente
fevereiro/26	187.466	Pendente

Atualização dos Eventos Ocorridos nos Ativos

Antes de iniciarmos as atualizações das operações já conhecidas, destacamos que em razão da recente conclusão da venda dos ativos (GBX TIETE II, GBX LONDRINA, GRU PROPERTIES e Paysage), substituímos neste relatório pela operação do item 1.1. nomeada “IMÓVEIS GRANDE SP”. Na prática isso resulta na substituição dos ativos que totalizavam R\$ 40.870.342,78 por valores e imóveis que totalizam R\$ 55.111.069,21 na carteira do GGR PRIME I FIDC.

Após a conclusão dessa venda, o Fundo passou a direcionar seus esforços para a negociação dos ativos remanescentes. Entre eles, destacava-se o galpão localizado na Rua Delfim Moreira, em Guarulhos/SP (Rodovia Presidente Dutra), imóvel recebido como parte de operações anteriores e cujo domínio representava 93,73% da participação patrimonial do GGR PRIME I FIDC.

No início de 2025, com base em uma gestão ativa e contínua prospecção de compradores, foram iniciadas tratativas com potenciais interessados na aquisição do referido imóvel. Esse movimento resultou no avanço das negociações com a Construtora Cury, empresa de reconhecida solidez e rating AAA, que manifestou interesse na compra da área para desenvolvimento de um empreendimento residencial vertical de grande porte.

A operação foi estruturada no valor total de R\$ 35 milhões, dos quais o Fundo fará jus à sua proporção de 93,73%, correspondente à sua fração ideal sobre o ativo.

Em função da natureza do projeto a ser implantado, a compradora precisará demolir integralmente as estruturas do galpão existente, processo que será conduzido pela construtora e sem custo algum ao fundo, e logo após a outorga da escritura definitiva.

Como parte das tratativas, a gestora obteve êxito em negociar a permanência temporária do locatário atual por mais seis meses, o que assegurou uma receita adicional de locação no valor de R\$ 1,2 milhão, também distribuída conforme a participação do Fundo no ativo (93,73%). Essa extensão contratual foi pactuada sem ônus para a compradora e garantiu o aproveitamento do imóvel até o momento da desocupação final.

A concretização dessa venda, somada às operações anteriores de 2024, representou um avanço significativo no processo de liquidação do Fundo, contribuindo para a recomposição de caixa, a redução da vacância e a consolidação de uma trajetória de encerramento ordenado e sustentável da carteira. Mais um resultado positivo obtido através o sucesso da negociação da Graphen Investimentos com o comprador (Cury) e com o locatário (Tibério).

Além disso, ao longo de 2024, a Graphen Investimentos manteve uma postura firme nas negociações relacionadas à operação Marluc (Le Monde SPE – Maringá/PR), mesmo diante das dificuldades decorrentes dos bloqueios judiciais que afetaram a conta corrente do Fundo em diferentes momentos do ano.

Esses bloqueios foram consequência direta da fragilidade processual existente frente às ações de embargos de terceiros movidas por partes relacionadas ao devedor, o que exigiu atuação constante da gestora e dos escritórios jurídicos contratados para preservar os direitos creditórios e a prioridade do Fundo sobre os ativos dados em garantia.

A condução rigorosa dessa estratégia — sem abrir mão da posição credora — permitiu que, após meses de tratativas, fosse firmado acordo judicial com a devedora MARLUC, encerrando o processo de execução nº 0024799-06.2021.8.16.0017.

O acordo estabeleceu **pagamento total de R\$ 16,5 milhões**, estruturado da seguinte forma:

- **R\$ 9.865.000,00 em três apartamentos localizados em Maringá/PR**, já transferidos ao Fundo;
- **R\$ 1.550.000,00** pagos à vista em agosto de 2025;
- **25 parcelas mensais de R\$ 64.000,00**, corrigidas pelo IPCA, com início em agosto/2025;
- **R\$ 1.050.000,00** a serem pagos em fevereiro/2026, na quitação final.

Durante o processo, o Fundo também enfrentava passivos decorrentes de honorários sucumbenciais e condenações em embargos de terceiros, totalizando aproximadamente R\$ 3,7 milhões.

No acordo final, a Marluc assumiu R\$ 2,7 milhões desses honorários, ficando o Fundo responsável apenas por R\$ 500 mil já bloqueados judicialmente.

Até dezembro de 2024, o Fundo havia recebido integralmente os três imóveis e parte inicial dos valores previstos, totalizando R\$ 11,54 milhões já recuperados, reforçando a efetividade da negociação.

Essa solução demonstrou a capacidade da gestão de reverter uma posição processual delicada em uma composição vantajosa, garantindo liquidez, segurança jurídica e a preservação do valor econômico dos ativos.

Aproveitando os delas recém assinados, sugerimos ao administrador que realizássemos um pente fino na carteira do fundo afim de ajustar as precificações dos ativos que estavam, deveras, ultrapassadas.

2.1. NORTH BOULEVARD

O Fundo obteve sucesso com a venda das unidades residenciais. Das 45 unidades recebidas em dação em pagamento, as 42 unidades que são residenciais foram vendidas e resta o recebimento

do pagamento de 01 unidade, que aguardo o repasse bancário. Estamos estudando possibilidades para a alienação das unidades comerciais que ficam no térreo do empreendimento com acesso externo.

2.2. GRUPO TEIXEIRA & HOLZMANN (RBDU e EUROWAN)

Conforme descrito abaixo em cada um dos ativos, há execução nos dois ativos do devedor Teixeira & Holzmann. Desde o início da gestão da Graphen Investimentos, em junho 2021, a meta foi melhorar a estratégia jurídica em busca de uma melhora nas condições dos ativos, seja para penhorar os bens dados em garantias quanto para apresentar os ativos de *distressed*, visto que esse mercado está em ascensão. Inicialmente, apareceram investidores abutres com propostas abaixo do que o gestor acredita ser interessante, inclusive abaixo da precificação dos ativos na carteira. Sabendo que os dois casos possuem o mesmo devedor, fazia sentido que todas as propostas recebidas contemplassem os dois ativos.

Ao longo de 2022 e 2023, um interessado em particular se aproximou mais do gestor afim de entender todos os detalhes das operações. Propostas próximas de R\$ 20 milhões, que acreditávamos ser abaixo do valor justo, logo foram se tornando negociáveis pois demonstrávamos possibilidade de lucro a longo prazo ao interessado. Logo, em meados do segundo semestre de 2023, a proposta alcançou patamar de R\$ 29.100.000,00 (vinte e nove milhões e cem mil reais), com as seguintes condições:

- **Comprador:** SPE Paranaguá Ltda
- **Objeto:** Aquisição dos créditos: (i) debêntures emitidas pela RBDU Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. e (ii) debêntures emitidas pela EUROWAN Incorporações Imobiliárias SPE S.A.
- **Preço de Aquisição:** R\$ 29.100.000,00
- **Deduções:** R\$ 5.090.000,00, sendo o grosso despesas de IPTU atrasados Eurowan, condomínios atrasados Eurowan, agente fiduciário Eurowan e RBDU, escrituração Eurowan, entre outras inerentes aos imóveis.
- **Preço Líquido:** R\$ 24.010.000,00
- **Forma de Pagamento:** **R\$ 2.401.000,00** à vista;
R\$ 4.802.000,00 em até 12 meses;
R\$ 7.203.000,00 em até 24 meses; e
R\$ 9.604.000,00 em até 36 meses.
- **Atualização Monetária:** IPCA + 6,00% a.a.

- **Garantia ao Pagamento Parcelado:** Alienação Fiduciária de 15 lotes do empreendimento The Euro Royal.

Custos e Despesas Advocatícias: Integralmente absorvida pelo comprador

Logo encontramos uma proposta que achamos ideal, pois o fundo não teria desembolso de custas que era de sua obrigação, o fluxo era reajustado por um índice acima do que é praticado no mercado, e com uma promessa informal de antecipação de pagamentos. A proposta traria os seguintes resultados diretos no caixa do fundo:

	Carteira (preço justo)	Proposta
Proposta	20,0	29,0 ↑ 45,0%
* valores aproximados (em milhões)		

O resultado direto em caixa seria de 45%, visto que o fundo teria que arcar com custas do processo, advogado, imóveis penhorados etc.

Por isso, foi possível chamar uma assembleia para apresentar essa proposta, demonstrar toda dificuldade que passamos para transformar o ativo do fundo que recebemos deteriorado e pouco atrativo, até chegar a valores que trariam resultados, enfim, atrativos ao cotista.

Em 01/12/2023 os cotistas analisaram e votaram pela aprovação da proposta, que foi sequenciada para fase de minutas finais, assinado e sua primeira parcela paga ainda no mês de dezembro, no dia 28/12/2023.

O comprador segue adimplente e a perspectiva é de que até o final do mês de dezembro de 2024 deve ser realizado o pagamento da segunda parcela pela aquisição dos ativos.

2.3. IMÓVEIS GRANDE SP

Resumo da Operação

A operação conforme já menciona no início do relatório resultou na alienação de ativos e na aquisição de novos bens no montante total de **R\$ 58.797.684,00**. Esta transação proporcionou liquidez ao fundo, que anteriormente apresentava ativos com pouca ou nenhuma garantia e baixa liquidez, reforçando a robustez da carteira.

Detalhamento Financeiro

- **Valor total da operação:** R\$ 58.797.684,00;
- **Proporção destinada ao GGR PRIME I FIDC:** 93,73% (R\$ 55.111.069,21);

Ainda, o valor transferido para o fundo foi:

- **GGR PRIME I FIDC:** R\$ 7.967.296,36;

A boa estratégia e o posicionamento da Gestora, a Graphen Investimentos, no processo judicial foram cruciais para a realização desta operação, demonstrando capacidade de negociação e agregação de valor ao portfólio do fundo.

Novos Ativos Incorporados

A aquisição de três novos imóveis, inclui:

1. **Galpão na Dutra (Guarulhos/SP): IMÓVEL VENDIDO - Venda do Imóvel de Guarulhos – Rua Delfim Moreira (Rodovia Presidente Dutra)**

Contexto e Histórico do Ativo

O imóvel localizado na Rua Delfim Moreira, Guarulhos/SP, às margens da Rodovia Presidente Dutra, compunha o portfólio imobiliário do GGR PRIME I FIDC e representava uma das principais posições físicas do Fundo, com 93,73% de titularidade direta. O ativo havia sido recebido em operação anterior de recuperação de crédito e vinha sendo utilizado de forma transitória pela Construtora Tibério, mediante contrato de locação de curto prazo.

Por tratar-se de um ativo de grande porte e alta liquidez imobiliária, situado em região de transformação urbana e com potencial de incorporação vertical, a Gestora iniciou, ainda no final de 2024, tratativas com incorporadoras de perfil residencial, com o objetivo de estruturar sua venda e consolidar o processo de liquidação ordenada do Fundo.

Estrutura da Venda

A negociação foi concluída em agosto de 2025 com a CCISA Incorporadora Ltda., empresa vinculada à Cury Construtora e Incorporadora S.A., que possui rating corporativo AAA e um sólido histórico de entregas e financiamento no segmento residencial de médio padrão.

Ao longo de todo o processo, a Graphen Investimentos conduziu diversas reuniões com os cotistas, apresentando a evolução das tratativas, esclarecendo dúvidas e demonstrando os fundamentos econômicos que embasavam a proposta. A versão final da oferta foi formalmente submetida aos investidores, que puderam analisar todos os seus termos com transparência.

Em 07/08/2025, a proposta foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, autorizando a alienação do imóvel à CCISA/Cury. Essa aprovação refletiu o entendimento coletivo de que a operação representa uma oportunidade concreta de geração de valor, considerando a capacidade financeira da compradora, sua necessidade de manter ritmo de lançamentos e a atratividade do ativo para o desenvolvimento imobiliário.

A negociação firmada trará ao fundo um horizonte claro de recebíveis futuros, permitindo projetar com maior precisão o fluxo de caixa e possibilitando uma melhor previsibilidade de amortizações aos cotistas. Trata-se de um passo decisivo dentro da estratégia de liquidação do fundo, reforçando o compromisso integral da Graphen Investimentos com a recuperação patrimonial dos investidores e com a condução técnica, diligente e responsável de todo o processo.

O contrato firmado teve valor total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondendo ao preço global “all in” da operação.

A participação do GGR PRIME I FIDC na venda foi definida de forma proporcional à fração ideal do Fundo sobre o imóvel, ou seja, 93,73%, o que equivale a um valor líquido de aproximadamente R\$ 32.805.500,00 a ser recebido.

Condições e Etapas do Contrato

A venda foi estruturada em três fases, com prazos, pagamentos e condições resolutivas específicas:

- i. Meses 0 a 6 – Fase de diligência e formalização
 - Período destinado à assinatura da Promessa de Compra e Venda e à realização das análises jurídicas, urbanísticas e técnicas.
 - Não houve pagamentos nesta etapa, apenas o início dos prazos contratuais e do cronograma de due diligence.
- ii. Meses 7 a 18 – Fase de análises ambientais e aprovação municipal
 - Período de verificação de viabilidade e licenciamento.
 - A compradora iniciou o pagamento de R\$ 150.000,00 mensais, totalizando R\$ 1.800.000,00 ao longo dessa etapa, como forma de sinal financeiro e ocupação temporária.
- iii. Meses 19 a 54 – Fase de escritura e desembolso principal
 - Após a outorga da escritura definitiva e a aprovação do projeto de incorporação, serão pagos os R\$ 33.200.000,00 remanescentes, corrigidos pelo IPCA até a quitação

integral. Todos os créditos dessa venda serão transferidos de acordo com a participação de cada proprietário, entendendo como valor devido ao GGR FIDC o total de 93,73% do negócio.

Aspectos Jurídicos e Negociais

A operação foi formalizada com garantia de lastro jurídico sólido, respaldada pela Promessa de Compra e Venda (Fundo x Cury) e pelo Contrato de Locação (Fundo x Tibério). A compradora exigiu que o imóvel fosse entregue livre e desocupado, condição que foi atendida mediante acordo adicional com a locatária Tibério, autorizando sua permanência temporária de seis meses, com pagamento de aluguel durante o período.

Esse aditivo gerou ao Fundo uma **receita adicional de R\$ 1.200.000,00**, correspondente a seis parcelas mensais de R\$ 200.000,00, igualmente distribuídas conforme a participação de 93,73%.

O contrato prevê que a demolição integral do galpão será executada pela Cury, uma vez que o terreno será destinado ao desenvolvimento de um empreendimento residencial vertical, alinhado ao plano de expansão da incorporadora na zona leste metropolitana.

Negociação e Revisão Contratual

O processo de negociação foi extenso e envolveu múltiplas revisões de minuta. A versão final da Promessa de Compra e Venda resultou de alinhamento entre a Gestora e a Administradora, após a exclusão de cláusulas que poderiam representar risco excessivo para o Fundo.

As alterações realizadas pela Gestora tiveram como foco fortalecer as garantias do vendedor, manter o equilíbrio contratual e assegurar a proporcionalidade dos recebimentos.

Impacto e Relevância

A venda do imóvel de Guarulhos consolidou-se como a maior transação individual do Fundo em 2025, e representou o principal evento de liquidez desde o início do processo de encerramento.

Com a concretização da operação, o GGR PRIME I FIDC assegurou fluxo de recebimentos de longo prazo, reforço de caixa e valorização patrimonial, ao mesmo tempo em que encerrou uma posição que demandava custos fixos relevantes (IPTU, segurança e manutenção predial).

2. **Loja no Tatuapé (São Paulo/SP): Avaliada em R\$ 6.920.000,00 pela Equity Engenharia e Avaliações. Trata-se de uma loja com área privativa total de 362,661 m².**

3. **Loja na Vila Mariana (São Paulo/SP): Avaliada em R\$ 7.920.000,00 pela Equity Engenharia e Avaliações. Trata-se de uma loja com área privativa total de 405,310 m².,.**

Considerando as informações dos imóveis, a precificação desses imóveis, considerando a proporção do GGR PRIME I FIDC para esses imóveis é de:

- *Galpão na Dutra (Guarulhos/SP): **35.563.839,96***
- *Loja no Tatuapé (São Paulo/SP): **R\$ 4.900.355,90***
- *Loja na Vila Mariana (São Paulo/SP): **R\$ 6.681.280,97***

Total destinado ao GGR PRIME I FIDC para os três imóveis: R\$ 47.145.476,83.

O contrato de aluguel (36 meses com R\$ 200.000,00 mensais) do galpão na Dutra irá beneficiar o GGR PRIME I FIDC em sua proporção, contribuindo para a geração de caixa do fundo.

Vale informar, também, que o 1º aluguel (vencimento 20dez) foi pago normalmente conforme previsto, e as chaves foram entregues ainda no mês de dezembro aos representantes do fundo.

Condições Precedentes

A realização da operação foi condicionada ao cumprimento das seguintes etapas:

1. **Auditoria jurídica** dos imóveis ofertados;
2. **Diligência legal** do proponente;
3. **Comprovação de regularidade dos imóveis**, garantindo que estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, pendências tributárias, execuções ou ações reipersecutórias que envolvam penhora, bloqueio ou execução.

2.4. QUARTIER

O ativo devido pela Quartier é composto por Cédulas de Crédito Imobiliário, lastreadas em um contrato de financiamento, sendo que destes contratos constatou-se apenas um problema de formalização, no que diz respeito a ausência da assinatura de duas testemunhas no instrumento de emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário, o que, não dá ao título a qualidade de título executivo

extrajudicial. Questão que, no entanto, não terá grave efeito visto que há a assinatura de duas testemunhas no contrato de financiamento.

Além da garantia pessoal prestada através de uma fiança dos Srs. Cláudio Acyr Pinheiro Pereira e Andrea Fonseca Jardim da Motta, foi oferecida a alienação fiduciária de parte das frações ideais dos dois empreendimentos imobiliários que seriam desenvolvidos por meio da captação de recursos. O Instrumento de Alienação Fiduciária das frações ideais foi elaborado e assinado pelas partes, porém, não foi registrado na matrícula dos imóveis.

Este é mais um erro gravíssimo quando se trata de alienação fiduciária de imóveis, visto que, sem o registro a alienação não produz seus efeitos legais. Portanto, a falha expôs o fundo a uma operação sem garantia real efetiva.

Se não fosse suficiente, o pior aconteceu. Em um movimento de má-fé total, os devedores ofereceram estes mesmos imóveis em garantia de outra dívida, os hipotecando à BSI Capital Securitizadora S.A., em garantia de uma dívida de R\$ 33.245.000,00 em 19 de maio de 2021.

2.4.1. Demandas judiciais.

a. Ação Anulatória de Título c/c Revisional de Contrato e Perdas e Danos

A Quartier propôs em fevereiro de 2020 uma demanda com a finalidade de ver anulado o título representativo da operação, segundo o que aponta em suas alegações não teria havido a liberação do valor efetivamente contratado, mesmo que ela tenha cumprido suas obrigações.

Para tentar influenciar o Juízo no sentido de que haveria alguma má-fé por parte do Fundo, trazem ao processo questões como a prisão dos representantes da então gestora do Fundo (Aurora) e o fato de que a Domus Companhia Hipotecária foi colocada em situação de liquidação.

Caso o pedido de anulação não seja acatado pelo Juízo, pedem ainda que o contrato seja revisado, expurgando supostos encargos ilegais, com a realização de uma apuração judicial do valor efetivamente devido.

Os advogados do Fundo apresentaram a defesa apontando as diversas contradições explícitas no pedido da Quartier, demonstrando ao Juízo a realidade do contrato entre as partes, assim como, toda a estrutura da operação, requerendo o desprovemento dos pedidos propostos.

No curso regular do processo o Juízo já indeferiu alguns dos pedidos da Quartier, como a liminar para impedir a inscrição da empresa nos cadastros restritivos ao crédito, determinou a produção e prova pericial contábil, oportunidade em que um perito, nomeado pelo Juízo analisará os documentos da operação para efetuar um cálculo sobre o valor efetivamente tomado e o valor devido. A produção desta prova pericial está em curso, não havendo ainda um laudo pericial finalizado.

Os advogados do Fundo estão incumbidos de acompanhar de perto a realização dos trabalhos do perito, para colaborar e, na medida do possível, buscar formas de convencer o perito a apresentar um laudo favorável ao Fundo.

Apesar de pagos os honorários do perito pela Quartier, até o mês de janeiro de 2022 os trabalhos periciais ainda não tinham sido iniciados. Após intimação do Juízo, já no mês de fevereiro de 2022, o perito informou que iniciaria os trabalhos no dia 10 de março de 2022. Nesta oportunidade, os advogados das partes e seus assistentes técnicos têm a oportunidade de colaborar com a perícia, o que está sendo providenciado.

No mês de maio de 2022 após reunião realizada com o perito, os advogados do Fundo apresentaram nos autos uma série de documentos solicitados pelo profissional.

Desde maio de 2022 até novembro de 2022 a perícia não evoluiu, especialmente porque a Quartier não efetuou a juntada de documentos solicitados reiteradamente pelo perito, portanto, o processo não teve avanços neste período.

Ao longo de 2023 e 2024 o processo caminhou, a perícia foi concluída e reconheceu a existência de saldo devedor em favor do Fundo. Foi proferida sentença julgando improcedentes os pedidos da Quartier, reconhecendo a existência da dívida. Os devedores apresentaram recursos que ainda não foram julgados.

b. Ação de Execução de Título Extrajudicial

O Fundo propôs em julho de 2020 uma ação de execução de título extrajudicial, visando ser satisfeita a dívida devida pela Quartier e seus garantidores. Nesta demanda os advogados do Fundo demonstraram os descumprimentos contratuais dos devedores e apontaram que o saldo devedor era de R\$ 14.228.961,29.

Diante da exposição de que a principal garantia da operação de crédito não foi devidamente constituída por culpa dos devedores, os advogados pediram ao Juízo uma ordem liminar para arrestar os imóveis que deveriam ser garantias do Fundo.

Em 24 de julho de 2020 o Juízo concedeu o pedido liminar, ou seja, desde 24 de julho de 2020 o Fundo tinha o direito e poder de efetuar uma averbação na matrícula dos imóveis que deveriam ter sido alienados fiduciariamente, o que poderia evitar qualquer alienação ou oneração dos imóveis à terceiros.

Os devedores apresentaram manifestação nos autos em 12 de fevereiro de 2021, portanto, desde então possuem inequívoco conhecimento sobre a ordem de arresto que recaiu sobre os imóveis.

Os devedores propuseram até um recurso de Agravo de Instrumento contra a ordem liminar, bem como, para evitar a conversão do arresto em penhora e eventual expropriação dos bens (leilão,

venda ou adjudicação), recurso que em março de 2021 obteve a ordem liminar de suspensão da conversão do arresto em penhora e expropriação dos bens, mas, que em abril foi julgado prejudicado.

A ordem de arresto dos bens imóveis não havia sido devidamente averbada na matrícula dos imóveis quando a Graphen assumiu a gestão. Indagados sobre o assunto, os advogados afirmaram que foi uma decisão da antiga prestadora de serviços de gestão. Assim, como manda a prudência, a Graphen solicitou algumas matrículas atualizadas de alguns destes imóveis – que inicialmente deveriam estar alienados fiduciariamente e, posteriormente, arrestados ao Fundo – quando se constatou que os devedores deram estes imóveis em garantia de outra operação financeira.¹

Como relatado anteriormente, os devedores ofereceram estes mesmos imóveis em hipoteca à BSI Capital Securitizadora S.A. em garantia de uma dívida de R\$ 33.245.000,00 em 19 de maio de 2021.

Em razão da propositura da Ação Anulatória pelos devedores, eles vêm empreendendo várias tentativas de suspender o curso da execução. No mês de dezembro de 2021 apresentaram petição nos autos neste sentido, o que foi rechaçado pelos advogados do Fundo em petição protocolada em sequência. Os advogados do Fundo têm feito um trabalho constante e árduo de combater os argumentos dos executados para evitar uma suspensão do processo.

No mês de fevereiro de 2022 o Juízo proferiu uma decisão, indeferindo a suspensão do processo de execução, além disso, confirmou a medida de arresto dos imóveis e ordenou sua conversão em penhora.

A executada apresentou uma petição no mês de março de 2022 requerendo a substituição dos bens penhorados, pois, supostamente a penhora prejudica a atividade empresarial da empresa.

No mês de abril de 2022 os advogados do Fundo apontaram as razões pelas quais os executados não tinham direito ao que estavam pleiteando, demonstrando que na verdade pretendem atrasar o andamento da ação, pediram o prosseguimento da execução quanto aos imóveis penhorados, assim como, a realização de pesquisas de bens em sistemas conveniados da Justiça.

No mês de maio de 2022 o Juízo ordenou a juntada de uma planilha atualizada do valor da dívida, o que foi feito pelos advogados do Fundo. Em seguida os advogados dos Executados apresentaram uma impugnação ao cálculo, claramente no intuito de atrasar o andamento do processo.

No mês de junho de 2022 os advogados do Fundo pediram ao Juízo a improcedência da impugnação dos executados, considerando que foi apresentada de forma genérica, com claro intuito de atrasar o andamento dos autos, pedindo ainda a inscrição dos executados no SERASA, assim como a averbação de termo de penhora de imóvel.

¹ ANEXO – Matrículas Quartier

Ao longo dos meses de agosto de 2022 até outubro de 2022 o Juízo analisou a impugnação dos executados, bem como, os recursos apresentados, rejeitando a impugnação apresentada.

Nos meses subsequentes, até o mês de março de 2023 a discussão nos autos se voltou para a análise pelo Juízo sobre eventual litigância de má-fé por parte dos executados, o que, no entanto, foi rejeitado pelo Juízo.

Ao longo de 2023 e 2024 a ação de execução caminhou no sentido de obter uma avaliação dos imóveis penhorados, no entanto, os meios ordenados pelo Juízo em que tramita a ação prejudicaram um rápido andamento. Ocorre que inicialmente o Juízo ordenou que o Fundo apresentasse três avaliações elaboradas por corretores de imóveis para que fosse possível obter a média de preço dos imóveis a se fixar seu valor. Após o cumprimento da ordem, como era de se esperar, os executados contestaram o valor da avaliação, assim, o Juízo ordenou a realização de uma perícia judicial.

Até o final deste ano de 2024 a avaliação não foi realizada, pelo que, o processo segue neste passo. O Executado apresentou alegações contrárias aos peritos nomeados, entre outras impugnações, com claro propósito protelatório.

c. Produção Antecipada de Provas

A Graphen, após ter identificado o desvio completo das garantias imobiliárias da operação, promoveu algumas reuniões de emergência com os advogados do Fundo para identificar uma medida possível para tentar buscar a reversão do quadro, recuperando algo.

Reforçando o caso: a operação devida pela Quartier deveria ter sido garantida através de alienação fiduciária de imóveis, onde seriam desenvolvidos loteamentos. Contudo, o instrumento de alienação fiduciária não foi registrado na matrícula dos imóveis, o que lhe retira a eficácia prática, isso já havia sido identificado quando da propositura da ação de execução de título extrajudicial. Tanto é que foi pleiteado e concedido pelo Juízo o arresto² dos imóveis, porém, o arresto também não foi levado à averbação na matrícula dos imóveis.

Livres, foram utilizados pelos devedores em flagrante má-fé como garantia de outra operação de crédito, a qual tem como credor BSI Capital Securitizadora S.A.

A conclusão foi de que seria necessário levantar maiores informações sobre a dívida garantida pelos imóveis, bem como, alertar ao credor da existência de uma fraude cometida pelo devedor em comum, a Quartier. Desta forma, buscou-se identificar a medida que ofereceria o menor

² Arresto é uma medida concedida pelo Juízo para conservar o bem até que haja uma solução judicial que se propõe. Não tem força de penhora, mas, impede a alienação ou oneração do bem, conservando seu status do momento em que é efetivada. No caso de imóveis, é necessário proceder com a averbação do arresto na matrícula do imóvel para que tenha oponibilidade contra atos de terceiros.

risco de sucumbência e traria o efeito desejado, a conclusão foi pela propositura de uma Ação de Produção Antecipada de Provas.

Nesta medida o intuito é citar os *players* da operação garantida pelos imóveis para que se faça:

- *A exibição de todos os documentos disponibilizados e utilizados pelas Requeridas na emissão de que trata o Termo de Securitização em relação aos imóveis constantes das matrículas n.º 4.075 (do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá, Estado do Rio de Janeiro), n.º 41.859 e n.º 35.811 (estas duas últimas da 1ª Circunscrição de Imóveis de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro);*
- *A exibição dos Instrumentos das CCBs que lastream as CCI, Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-0110/20- A emitida pela C&M e Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-0110/20-B emitida pela CAPP4;*
- *A exibição dos Instrumentos das CCIs C&M, CAPP4 e “CCI Vendas”, as quais representam os créditos imobiliários respectivos;*
- *Instrumento de Alienação Fiduciária de Cotas emitidos no âmbito do CRI;*
- *Qualquer instrumento que mencione as hipotecas constituídas para os imóveis constantes das matrículas n.º 4.075 (do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá, Estado do Rio de Janeiro), n.º 41.859 e n.º 35.811 (estas duas últimas da 1ª Circunscrição de Imóveis de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro), incluindo, mas não se limitando às escrituras públicas de constituição de hipoteca;*
- *O exame pericial dos documentos exibidos, visando a constatação de eventual identidade entre os direitos cedidos em garantia no âmbito da CCI Quartier Domus e do CRI BSI;*

Neste sentido, são requeridos nesta demanda: H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Bsi Capital Securitizadora S.a., Família Paulista de Crédito Imobiliário SA., Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, C&M Empreendimentos Imobiliários Ltda., Capp 4 Incorporações Ltda e Quartier Desenvolvimento Urbano Incorporação e Construção Ltda.

Importante destacar que, assim como ocorreu com a garantia da MarLuc, precisou a Graphen assumir e utilizar de sua própria atividade para constatar essas aberrações. Se por um lado a assunção pela Graphen traz estes benefícios latentes, uma vez que “antes tarde, do que nunca”, a falta de monitoramento das operações por parte dos antigos prestadores de serviço e, portanto, a demora em agir, pode significar prejuízos irreversíveis.

No mês de fevereiro de 2022 foi certificada a citação dos réus, dando início ao prazo para que ofereçam resposta, seja mediante a entrega espontânea de documentos ou mediante contestação.

No mês de abril de 2022 a BSI apresentou documentos nos autos referentes à operação de crédito, apontando que há saldo devedor em aberto, portanto, a garantia se mantém exigível, pediram que o processo tramite em sigilo tendo em vista a apresentação de documentos com sigilo bancário. Os advogados do Fundo estão trabalhando na análise dos documentos apresentados, bem como, estudando qual é a melhor estratégia para prosseguir com a ação, no intuito de causar constrangimento ao devedor do Fundo.

Após a conclusão deste processo, acreditamos ter atingido o objetivo de dar conhecimento aos novos credores da Quartier sobre a existência de vultuosa dívida com o Fundo e causando constrangimento aos devedores.

2.5. OPERAÇÕES NEGOCIADAS COM A JI DE MOURA

A JI de Moura Participações EIRELI apresentou sua história com o Fundo dizendo que seria um parceiro do Fundo para solução de duas operações (MAXCASA e DLL MACAÉ) que, inadimplidas, resultaram em dação em pagamento através dos imóveis dos próprios empreendimentos, esta parceria foi firmada sob a gestão anterior à Graphen.

A solução consistia na JI DE MOURA realizar a venda das unidades e o fundo teria uma remuneração fixa por unidade e correção via IGP-M. Assim como esta suposta parceria poderia sugerir, os instrumentos firmados com a referida empresa apontam uma estrutura de negócio ineficiente, que vinha sendo repactuada com frequência em caso de inadimplência, uma vez que não previa fluxo de pagamento caso não haja venda de unidades. Na prática, os negócios celebrados são uma espécie de consignação travestida de venda.

Os documentos das operações, por uma análise inicial da Graphen, apontam para uma relação desfavorável ao Fundo, a qual, aparentemente não se justifica.

Vejamos:

2.5.1. MAXCASA

O Empreendimento MAXHAUS Praia Brava, Itajaí/SC, é um empreendimento com 03 torres, sendo constituído por 04 apartamentos por andar de 70 m² e um apartamento duplex na cobertura, no 20º andar (140m²). Localizado à beira da Avenida Osvaldo Reis, na Praia Brava, foi concebido para investidores e público jovem, dado seu projeto de 70m² no tipo Loft.

Em relação à evolução da operação adquirida pelo fundo, já no ano seguinte à aquisição, após notificação do agente fiduciário da operação quanto a inadimplência pecuniária e não pecuniária, e buscando regularizar a operação, foi acordado com a Emissora e aprovado em assembleia no dia 28/07/2017, a dação em pagamento que incluiria receber os imóveis que constituíam a garantia (alienação fiduciária de imóveis) no valor total de R\$ 22.000.000,00 em imóveis, com a entrega de 74 apartamentos do empreendimento. Média de R\$ 297 mil por apartamento.

Após o recebimento destes apartamentos pelo fundo, a JI de Moura efetuou a compra de 67 destes apartamentos por R\$ 14.856.124,80.

As condições do negócio, que foram alteradas por sucessivos aditamentos, previam inicialmente o pagamento em 12 parcelas quadrimestrais iguais. Contudo, as três primeiras parcelas deveriam ser pagas em até 90 dias e venceria a última parcela 19 de novembro de 2022. O fluxo definido no instrumento original não foi cumprido, e, sucessivamente foram sendo firmados aditivos que demonstravam não cumprimento. O último aditivo (sétimo) foi firmado em 22 de julho de 2020, prevendo o seguinte fluxo de pagamento:

Data	Valor
30/09/2020	R\$ 104.633,04
30/11/2020	R\$ 300.000,00
01/01/2021	R\$ 500.000,00
30/03/2021	R\$ 1.072.613,16
30/07/2021	R\$ 1.072.613,16
30/11/2021	R\$ 1.072.613,16
30/03/2022	R\$ 1.072.613,16
30/07/2022	R\$ 1.072.613,16
30/11/2022	R\$ 1.072.613,16
Total	R\$ 7.340.312,00

Sobre as parcelas do fluxo ainda deveria incidir a correção pelo IGP-M.

Ocorre que dos 67 imóveis iniciais, os aditivos foram excluindo e incluindo unidades, um vai e vem frenético, de forma que o último documento reflete a venda de 38 imóveis, sendo que os demais retornaram para o Fundo, ou seja, 29 unidades, o que justifica a redução do valor devido. Constatamos, também, um pagamento parcial de R\$ 2.784.495,69 em benefício do Fundo.

O acordado era que, havendo o pagamento das parcelas do fluxo, os imóveis seriam transferidos para a JI de Moura até o limite do valor mínimo estabelecido entre as partes (R\$ 231.869,53), isso é, seriam liberados tantos imóveis quanto suficientes para corresponder ao valor

recebido pelo Fundo. Outra possibilidade de transferência dos imóveis seria o pagamento extraordinário do valor mínimo de um imóvel.

Contudo, o que a Graphen apurou, depois de uma dificuldade descomunal para receber ou obter informações sobre o negócio, foi a existência de diversos pontos de inadimplência contratual. A realidade é que a explicação sobre o contrato fica até prejudicada pela sua ineficiência prática, pois, a operação segue um caminho paralelo onde a conta vinculada onde deveriam ser recebidos os valores das unidades comercializadas é raramente utilizada, o pagamento das parcelas do fluxo está atrasado, a alienação fiduciária prevista no documento original nunca foi constituída, a JI de Moura comercializa em nome do Fundo, recebe em nome próprio e não repassa os valores ao Fundo. Além disso, aparentemente, apesar das repactuações, nunca foi atualizado o valor da dívida.

Após a apuração da Graphen quanto as inadimplências pecuniárias e não pecuniárias, foi feita uma reunião com o proprietário da JI de Moura, onde fizemos vários questionamentos sobre a operação.

Finalmente, após cobranças da parte do Fundo e justificativas pouco críveis por parte da JI de Moura, solicitamos diversas informações e documentos para definir o futuro da operação. Dentre as informações solicitadas, a JI de Moura tinha as seguintes demandas a ser cumprida:

- a. *Imóveis vendidos (Contratos/Aditivos/Fluxo)*
 - *Vendidos e já Quitados;*
 - *Vendidos à prazo e, portanto, com recebíveis a vencer;*
 - *Vendidos, porém em processo de distrato;*
- b. *Imóveis em Estoque*
 - *Status dos custos de Condomínio/IPTU*
- c. *Plano de quitação dos pagamentos não realizados;*

Em resumo, nos foi enviado apenas os contratos dos imóveis vendidos à prazo, com recebíveis a vencer e os contratos vendidos à espera do financiamento bancário. Na análise dos primeiros contratos já foram verificadas certas pendências e inconsistências.

Outra preocupação é quanto os imóveis em Distrato. Em outra reunião, em que demonstramos nosso descontentamento com as informações recebidas, notamos que há uma preocupação da JI de Moura envolvendo os imóveis vendidos e em processo de distrato. Alguns deles, pelo que fomos informados, foram vendidos via permuta imobiliária, algo em total desacordo com o Contrato de Compra e Venda do Fundo com a JI de Moura. Além disto, se isto correu realmente, estamos encarando uma ação fraudulenta que deve ser combatida com processo judicial. Estamos tentando checar com um maior grau de confiabilidade para tomar a ação cabível.

Em resumo, toda essa informação nos deixa em alerta sobre possíveis pagamentos não repassados e negociações indevidas. A Graphen está desenhando a melhor forma de cobrança, execução ou distrato das negociações com o JI de Moura, de forma que o risco do Fundo seja minimizado daqui para frente.

Assim, ao relatarmos o status da operação, apesar de ter havido a quitação da operação pela MaxCasa, devedor original do fundo, a operação subsequente, com a JI de Moura se encontra inadimplente pecuniária e não pecuniariamente. Sendo assim, o Gestor tem focado seus esforços na compreensão de todos os contratos afim de recuperar os imóveis dessa operação e, posteriormente, trabalhar focado nas vendas destas unidades, focando minimizar qualquer perda ao fundo.

2.5.2. DLL MACAÉ

O empreendimento objeto da SPE se trata de um loteamento já aprovado pela prefeitura local e registrado em cartório, que seria implantado em uma área total de 294.474 m², sendo 173.510,40 m² destinados a doações à prefeitura municipal e parte da infraestrutura de uso comum, além de uma faixa de passagem de tubulações da empresa Petrobras, e outros 120.964 m² destinados ao desenvolvimento do projeto efetivamente, com 573 lotes, com área individual média de 200 m², distribuídos em 26 quadras.

Em 04 de junho de 2018, por conta do inadimplemento existente da operação, a DLL Macaé 01 Empreendimentos SPE S.A. e o Fundo celebraram uma Escritura Pública de Dação em Pagamento, por meio da qual a DLL Macaé deu em pagamento da dívida de R\$ 18.566.756,59, 251 lotes do próprio empreendimento que deveria desenvolver. Em média. R\$ 74 mil por lote.

Seguindo, em fevereiro de 2020, o Fundo realizou uma Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária junto a J I de Moura Participações EIRELI transferindo 60 unidades pelo valor total de R\$ 3.840.000,00, em média R\$ 64 mil por lote, sendo que o valor seria pago da seguinte forma:

- *30% do valor de cada prestação paga pelos terceiros adquirentes, incluindo o valor pago a título de entrada e parcelas mensais, de cada lote, devendo o saldo devedor ser quitado na transmissão da posse ao terceiro adquirente, contra a entrega do termo de baixa da alienação fiduciária registrada na matrícula de cada lote, devendo a quitação do imóvel ocorrer impreterivelmente em até 24 meses contados da data da escritura.*
- *O prazo máximo para quitação do preço total da venda seria de 24 meses contados da data da escritura.*

A Graphen constatou que mais uma vez a Alienação Fiduciária que deveria garantir a operação nunca foi registrada, mesmo havendo matrículas individualizadas dos lotes. Ademais, em visita ao empreendimento, observou-se que segue inacabado e sem moradores.

Vale reforçar que já há infraestrutura realizada em boa parte do empreendimento.

Dado o estranhamento acerca de ainda não existir moradores, a informação que levantamos é de que apesar de já estar parcialmente construído, o empreendimento não possui até hoje alvará de construção, por isso, também não possui TVO (Termo de Verificação de Obra). Isso justifica a ausência de moradores e, segundo a J I de Moura, este é o motivo da ausência de pagamento de qualquer valor até o momento. Mais estranho ainda é que, atualmente, o proprietário da empresa DLL Macaé é o grupo J I de Moura.

E, segundo a J I de Moura, quando assumiram precisaram realizar obras, pois a DLL Macaé não havia progredido no empreendimento o suficiente para iniciar as vendas, foi quando o empreendimento já poderia ter o TVO que se identificou que o alvará de construção sequer havia sido concedido, o que demandou um procedimento mais amplo junto aos órgãos municipais de Macaé. Pasmem! É isto mesmo! O empreendimento nunca teve alvará de construção.

Fato é que faltando menos de quatro meses para o fim do prazo de pagamento pela aquisição das 60 unidades, a J I de Moura ainda nem começou a realizar vendas, bem como, não houve o registro da alienação fiduciária das unidades.

Este caso está em análise com a junta criada entre gestora, administradora e advogados para se tentar chegar à melhor composição desta solução uma vez que o empreendimento não tem alvará de obra, mas já está praticamente pronto. Logo, ao invés de alvará, já precisaria ter o TVO. É um imbróglio inacreditável e não tão simples de resolver.

Após a obtenção da matrícula atualizada dos imóveis, concluímos que eles ainda estão em nome do Fundo, portanto, o Fundo possui 251 imóveis do empreendimento, dos quais 60 foram negociados com a JI de Moura.

Ainda sobre a operação, o Gestor teve a oportunidade de visitar novamente o empreendimento, a cidade de Macaé e a secretaria de planejamento. Foi possível definir que Macaé ainda sofre com a crise da última década, porém de uma forma menos atenuada que nos anos anteriores. Além da geração de novos empregos, a nova gestão de Macaé está mirando em um crescimento populacional acima da média das demais cidades do Estado.

Levando em consideração que o FUNDO possui 251 lotes de um empreendimento na região, essa informação é importante para vários cenários, tanto na i) venda para compradores finais, ii) vendas para investidores da região e iii) permuta com demais investidores.

Para transferir os lotes a terceiros é necessário que a SPE resolva o imbróglio do TVO, que se estende desde 2013. Ocorre que há etapas a serem vencidas para que seja possível alcançar o TVO, como sistema de tratamento de esgoto, abastecimento de água e, também, o acesso da Rodovia ao condomínio.

2.5.3. ACORDO COM A JI DE MOURA

Ao assumir a gestão do Fundo a Graphen se deparou com o contexto apresentado nos itens anteriores. A JI de Moura firmou duas operações com o Fundo, ambas com um ponto em comum, há promessa de transferência do patrimônio sem garantia de recebimento. Em termos mais simples, a JI de Moura firmou um negócio através do qual poderia se capitalizar sobre o patrimônio do Fundo.

Tal estrutura, claramente frágil, resultou em inadimplência. A pior faceta da questão é que a JI de Moura adquiriu a totalidade das cotas da DLL Macaé, que é detentora da maior parte dos lotes do empreendimento que deveria desenvolver, tornando-se assim a responsável pelas obras e, para piorar, surgiram problemas documentais da obra do empreendimento, os quais são impeditivos para a comercialização dos lotes.

O reflexo disso é que o Fundo se tornou dependente da JI de Moura para resolver um problema que, caso não seja resolvido, pode resultar num prejuízo equivalente ao valor total da operação.

Diante desta situação extremamente delicada a Graphen compreendeu que a melhor saída seria abrir uma negociação com o devedor para tentar reajustar de alguma forma a posição do Fundo. Os primeiros contatos foram complicados, o devedor demonstrou pouca transparência nas informações que solicitamos. Além disso ele compreendia que apenas a operação da Maxcasa precisava ser alvo de uma transação, em suas palavras a operação da DLL Macaé não estaria vencida. Portanto, tudo o que ele propunha como negociação envolvia a prorrogação dos prazos para pagamento da operação Maxcasa.

A Graphen realizou um trabalho de coleta de informações, trabalhou passando a impressão de que seríamos parceiros, para que a JI de Moura nos entregasse informações suficientes para que pudéssemos projetar uma solução.

Foram muitas reuniões, o engenheiro da Graphen viajou até a cidade de Macaé/RJ para compreender a situação documental do empreendimento, assim, aos poucos a situação foi sendo esclarecida.

Neste momento a Graphen já estava recebendo contato de muitos adquirentes de imóveis de Maxcasa, os quais alegavam queriam uma solução para que pudessem continuar a efetuar o pagamento das parcelas que contrataram. Foi de um destes adquirentes que recebemos uma informação demonstrando que a JI de Moura estava fraudando a operação, pedindo aos adquirentes que realizassem o pagamento de suas prestações em conta corrente diversa da vinculada à operação (da qual o Fundo possui controle).

Usamos este argumento para pressionar a JI de Moura, o que resultou numa conversa mais interessante para o Fundo. A JI de Moura passou a admitir a negociação considerando a operação de DLL Macaé também inadimplente e deixou de pensar numa repactuação do parcelamento. A ideia que surgiu foi de realizar a dação em pagamento da carteira de recebíveis referente às vendas das unidades do empreendimento Maxcasa realizadas pela JI de Moura – lembrando que a JI de Moura tinha uma margem de lucro sobre estas vendas – bem como, a dação em pagamento de novos lotes do empreendimento DLL Macaé.

Contudo, para esta proposta fazer sentido, a Graphen entendia que algumas condições seriam essenciais: i. o empreendimento de DLL Macaé precisava ser finalizado, obtendo o Termo de Vistoria de Obras, o que habilita um empreendimento para sua comercialização; ii. seria necessário que a JI de Moura se comprometesse com um valor mínimo de recebíveis da carteira Maxcasa e que aceitasse a realização de uma auditoria sobre os números; iii. os prazos para que estes itens ocorram não pode ser longo; iv. a JI de Moura precisa confessar sua dívida; v. rescisão imediata da escritura de venda e compra dos 60 (sessenta) lotes pertencentes ao Fundo no loteamento desenvolvido pela DLL Macaé.

Quando a proposta seguiu para este desenho a relação passou por um agravamento do estresse com a JI de Moura, pois, infelizmente a posição da devedora era de não querer perder, aliás, fica claro que ainda queriam ter um lucro sobre o negócio, o que a Graphen não admite.

O cenário ficou tão insustentável que a gestora chegou tomar propostas de advogados para a propositura de ações contra os devedores, sendo este a última esperança de recuperação do crédito.

Contudo, após algumas semanas, agora no início do mês de março de 2022, vendo o problema iminente que ocorreria, a JI de Moura voltou a procurar a Graphen para retomar as negociações, momento em que acabou aceitando as condições, solicitando a concessão de um desconto e a substituição do índice de correção monetária.

Após muito estudar o caso e a proposta, a Graphen compreendeu que a melhor condição para o Fundo seria prosseguir com o acordo no formato até então desenhado, isso porque, fechada a transação o Fundo passará a estar numa situação de maior segurança, com um novo contrato que trará possibilidades de recuperação do crédito mais efetivas em caso de novo inadimplemento. Ainda, com a inclusão de uma confissão de dívida que fortalece bastante o credor.

Desta forma, no início do mês de maio de 2022 foi celebrado o acordo que prevê, em resumo, as seguintes condições: a JI de Moura confessará uma dívida, sendo que o pagamento será realizado mediante:

- i. a cessão dos recebíveis ainda existentes da carteira de venda de unidades de Maxcasa.*

- ii. a dação em pagamento imediata de 45 lotes do empreendimento DLL Macaé;
- iii. a dação em pagamento de 20 lotes do empreendimento DLL Macaé em até 60 dias da assinatura do instrumento;
- iv. a dação em pagamento de mais tantos lotes quanto necessários para quitar o saldo devedor em até 15 dias após a emissão do TVO;
- v. será considerado o valor unitário dos lotes como R\$ 64 mil;
- vi. o TVO deverá ser obtido no prazo máximo de 150 dias da assinatura do instrumento, com a assinatura da DLL Macaé de um TAC com a prefeitura de Macaé;
- vii. a JI de Moura deverá empreender os melhores esforços para obter a confissão de dívida de cada um dos adquirentes de imóveis do empreendimento Maxcasa no prazo de até 30 dias da assinatura do instrumento, sob pena de retroceder o acordo.

O acordo é muito importante para o Fundo, que se reposiciona numa relação que antes era totalmente desfavorável. A JI de Moura passa para uma posição de ser exigida, com cláusulas mais objetivas e uma perspectiva clara de solução de duas dívidas, as quais, a Graphen julga como sendo as mais delicadas do Fundo. Assim, para finalizar, acreditamos que foi realizado um trabalho muito produtivo neste acordo, sendo bastante vitorioso para o fundo caso o cumprimento da transação seja feito de forma integral.

Entre maio de 2022 e novembro de 2022 a Graphen buscou reorganizar o fluxo de pagamento de alguns contratos de compra e venda de unidades do empreendimento Maxcasa, apoderando-se do crédito decorrente das vendas efetuadas pela JI de Moura. Trata-se de um trabalho intenso e dificultoso de contato com cada um dos adquirentes e o estabelecimento de tratativas para definir o saldo devedor e a forma de pagamento. Até o momento ocorreu cessão de 06 contratos, que totalizam R\$ 1.117.800,09, conforme mostra abaixo:

	Saldo Devedor Cessão
RC2	R\$ 170.235,04
RAFAEL MICHEI	R\$ 81.852,23
RUDY	R\$ 59.715,29
HONORINA	R\$ 273.215,40
EVANDRO	R\$ 161.200,00
Claudio Bavelloni	R\$ 371.582,13
Total	R\$ 1.117.800,09

Outro fato importante relacionado ao empreendimento MAXCASA, que não está vinculado às vendas realizadas pela JI de Moura, refere-se à inadimplência na venda do apartamento 201, bloco B, pela compradora Sra. Karol Marina. Nesse caso, o saldo devedor original da compradora junto ao

fundo era de aproximadamente R\$ 350.000,00, corrigidos pelo IGP-M e acrescidos de uma taxa de 9% ao ano.

Na transação, considerando o valor total de R\$ 475.000,00, a Sra. Karol havia quitado R\$ 131.750,39, restando um saldo devedor de cerca de R\$ 350.000,00. Contudo, devido à inadimplência desde 2018, o valor atualizado do saldo devedor alcançou R\$ 945.000,00 em agosto de 2024.

Desde o início da gestão pela Graphen, foram iniciadas negociações com a Sra. Karol para viabilizar a quitação da dívida. No entanto, houve significativa resistência por parte da compradora em reconhecer o montante devido. Em meados de 2022, surgiu a expectativa de um acordo, e a Sra. Karol chegou a depositar em juízo o valor de R\$ 350.000,00. Contudo, pouco antes da formalização do acordo, as negociações foram unilateralmente interrompidas pela compradora, que ingressou judicialmente requerendo o pagamento de um saldo devedor que considerava correto.

Graças ao trabalho diligente e à competência da equipe jurídica e do gestor do fundo, o caso foi conduzido com assertividade ao longo de quase 48 meses de acompanhamento ativo. Essa estratégia permitiu ao fundo conquistar uma posição favorável no processo, culminando na previsão de condenação da compradora ao pagamento integral dos valores devidos ao fundo.

Em julho de 2024, o advogado da Sra. Karol procurou o fundo para informar a intenção de quitação integral da dívida. O pagamento foi estruturado em duas fases:

1. Transferência bancária no valor de R\$ 500.000,00, realizada em 30 de outubro de 2024.
2. Transferência do saldo depositado em juízo, totalizando R\$ 450.000,00, efetivada em 28 de novembro de 2024.

Este resultado não apenas destaca o profissionalismo do gestor e de sua equipe jurídica, mas também reforça a confiança e a capacidade do fundo em proteger os interesses dos cotistas, mesmo diante de cenários complexos e desafiadores.

Por outro lado, no que toca ao Empreendimento DLL Macaé, a Graphen vem mantendo acompanhamento da evolução das tratativas da JI de Moura com a prefeitura do Município de Macaé quanto a resolução das pendências existentes.

Há sete (7) imóveis que estão com a situação dos contratos judicializada, em alguns deles há depósitos em juízo, valores que possivelmente serão revertidos em favor do Fundo ao final das ações judiciais. Nestes casos os adquirentes não aceitaram uma composição amistosa para satisfação de seus débitos pela aquisição dos imóveis e preferiram propor medidas judiciais para obter a propriedade dos imóveis, no entanto, o resultado destas ações, até o momento, tem sido favorável ao Fundo.

2.6. **BR LAND**

O instrumento da emissão das debentures encontra-se formalizado, contendo a assinatura de todas as partes e suas testemunhas. Contudo, sobre a alienação fiduciária das ações da BRLAND 23 Empreendimentos Imobiliários SPE. S.A. (“BRLAND”), não foi possível identificar seu registro em cartório de títulos e documentos, bem como, no livro de registro de ações da companhia. A cessão fiduciária de direitos creditórios dos empreendimentos das SPE: SPE Real Estate Union Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Union Ville”), Terra Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Terra Hungria”), Rahe Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Rahe”) foi devidamente registrada em cartório de títulos e documentos. Porém, o mais relevante para a garantia da operação, a alienação fiduciária dos imóveis dos empreendimentos, não foi devidamente registrada.

E pior, descobrimos que a BRLAND ofereceu uma das garantias da operação a outro credor, também em alienação fiduciária, esta sim registrada na matrícula nº 109.645 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP. Esta alienação foi registrada em 20 de abril de 2018, tendo como credor fiduciário a REAG SECURITIES – Securitizadora de Créditos S.A. em garantia de uma dívida de R\$ 31.415.590,34³.

A mesmíssima coisa ocorreu com outra das garantias, no que se refere ao empreendimento desenvolvido pela Terra Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda. na cidade de Itapetininga/SP, as matrículas das unidades do empreendimento que deveriam estar alienadas fiduciariamente também foram dadas em garantia por meio de hipoteca à Caixa Econômica Federal em 21 de setembro de 2017, com registro em 25 de janeiro de 2018 na matrícula do imóvel⁴, garantindo um crédito de R\$ 5.620.613,20.

A garantia imobiliária remanescente, com a alienação fiduciária devidamente registrada na matrícula dos imóveis, se refere ao empreendimento desenvolvido pela Rahe Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda na cidade de Leme/SP⁵.

Portanto, desde o início, a operação já não contava com todas as garantias previstas na emissão, já que sua validade depende dos registros não identificados.

2.6.1. *Demandas judiciais.*

a. Ação de Execução de Título Extrajudicial

³ ANEXO – Matrícula nº 109.645 1º RGI de Araraquara/SP.

⁴ ANEXO – Matrícula exemplificativa nº 86.435 do RGI de Itapetininga/SP.

⁵ ANEXO – Matrícula exemplificativa nº 54.562 do RGI de Leme/SP.

As parcelas da operação venceram a partir de 21 de dezembro de 2019, sendo que o devedor não realizou nenhum pagamento, diante disso o Fundo ajuizou em 13 de fevereiro de 2020 uma Ação de Execução de Título Extrajudicial para cobrar dos devedores o valor então atualizado de R\$ 26.636.217,26. São executados nesta demanda a BRLAND, as três SPE garantidoras, Union Ville, Terra Hungria, Rahe, além das pessoas físicas, Marcelo Passaglia Parachini e Reginaldo Gonçalves Martins Júnior.

Citados, os devedores procuraram os representantes do Fundo para tentar uma composição, de forma que em 18 de junho de 2020 foi protocolado nos autos da ação de execução um pedido de suspensão pelo prazo de 30 dias.

Sem sucesso na negociação de um acordo, os executados apresentaram no mês de julho de 2020 uma série de instrumentos de defesa, sendo que cada pessoa física propôs um Embargos à Execução e as pessoas jurídicas reunidas outro Embargos à Execução, além de terem sido apresentadas duas exceções de pré-executividade.

Claramente a apresentação de meios de defesa individualizados por executado foi uma estratégia para tumultuar o processo, dificultar a defesa. No entanto, as alegações eram frágeis, as exceções de pré-executividade foram julgadas improcedentes e dois dos Embargos à Execução foram julgados extintos visto que os embargantes não fizeram o pagamento das custas processuais. Permanece ativo apenas um Embargos à Execução, proposto pela BRLAND no qual está se discutindo o valor da dívida. O Juízo nomeou um perito judicial para realizar os cálculos, mas até o fim deste relatório não havia decisão sobre o caso.

Vencidos os meios de defesa iniciais propostos pelos Executados, em outubro de 2020, foi pleiteado ao Juízo a penhora de bens via SISBAJUD (valores e direitos) e RENAJUD (veículos), deferido pelo Juízo no mês de novembro de 2020. O bloqueio de valores foi procedente, R\$ 976.580,18. O bloqueio de automóveis também foi procedente, atingindo quatro (4) veículos: Porsche Cayenne Turbo, Porsche Panamera Turbo e motocicleta Honda CBX 1050.

Deste momento em diante o Executado Marcelo, maior afetado pelos bloqueios passou a usar de muitos artifícios jurídicos para causar tumulto e tentar confundir o Juízo com a finalidade de impedir o levantamento dos recursos penhorados, bem como, a penhora, avaliação e leilão dos veículos. Através destes artifícios, que incluem petições nos autos do processo e um recurso de Agravo de Instrumento, ele conseguiu segurar o andamento do feito até o mês de julho de 2021, quando o recurso foi julgado, negando seus pedidos e superando a principal barreira para o levantamento dos valores penhorados.

No mês de setembro de 2021 os advogados do Fundo solicitaram o levantamento dos valores penhorados, bem como, a avaliação dos veículos.

Como relatado anteriormente, apenas uma garantia de alienação fiduciária de imóvel, das três previstas para esta operação de crédito, foi regularmente constituída, a que se refere ao empreendimento de Leme/SP. A que certamente é a melhor das três garantias previstas originalmente, referente ao empreendimento de Araraquara/SP, além de não ter sido constituída, ainda foi alienada fiduciariamente em garantia a outra operação de crédito com terceiro. Contudo, através de monitoramento, estratégia e expertise da Graphen, levantou-se a hipótese de que esta operação do terceiro poderia estar quitada ou mesmo ter sido feita de faxada, para “resguardar” o bem.

Neste sentido, no mês de setembro de 2021 os advogados do Fundo peticionaram informando o Juízo deste fato, pedindo a penhora dos direitos eventuais da executada sobre o imóvel, bem como, a intimação da securitizadora e do agente fiduciário da operação para que informassem sobre a quitação da operação, bem como, para que apresentassem os documentos de baixa da alienação fiduciária dos imóveis.

O Juízo concedeu a penhora dos direitos eventuais do devedor sobre o imóvel de Araraquara/SP, o que foi devidamente gravado na matrícula do imóvel.

Em outubro de 2021, a Securitizadora se manifestou nos autos, confirmando a quitação da operação e disponibilizando os documentos para baixa da alienação fiduciária.

No mês de novembro de 2021 os advogados do Fundo pleitearam ao Juízo que ordenasse a baixa da alienação fiduciária da operação do terceiro, que está quitada, com base nos documentos juntados nos autos pelo agente fiduciário da operação, bem como, a penhora definitiva e integral do imóvel, contudo, o Juízo entendeu que isso poderia ser feito por conta própria, ou seja, o próprio Fundo poderia solicitar ao cartório de Registro de Imóveis a averbação da baixa da alienação fiduciária mediante a apresentação dos documentos originais.

No mês de dezembro de 2021 os advogados do Fundo apresentaram um recurso de Embargos de Declaração, visto que o Juízo deixou de analisar parte do pedido, no que toca a penhora definitiva e integral do imóvel. O Juízo então analisou e deferiu o pedido de penhora definitiva. Os advogados do Fundo protocolaram imediatamente os pedidos de baixa da alienação fiduciária e penhora do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

No mês de janeiro de 2022 não houve movimentação relevante nos autos do processo, em razão do recesso do Judiciário que só se encerrou no dia 20. Contudo, no que toca a tomada de atos extrajudiciais, após algumas diligências para conversar com o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, foi realizada a baixa da antiga alienação fiduciária que recaia sobre o imóvel e gravada a penhora decorrente do processo de execução do Fundo. Este é um passo importante, tendo em vista

de que se trata do principal ativo conhecido do devedor e com o registro da penhora o Fundo tem seus direitos sobre ele estabelecidos como preferenciais.

No mês de fevereiro de 2022, o Juízo ordenou a expedição de carta precatória, instrumento processual em que um Juízo solicita o cumprimento de determinado ato o Juízo de outra comarca, no caso, a carta precatória servirá para promover a avaliação do imóvel penhorado, junto à comarca de Araraquara/SP.

No mês de março de 2022, o Banco Bradesco apresentou uma resposta de ofício nos autos, ele havia sido questionado pelo Juízo sobre informações da situação do contrato de alienação fiduciária de um dos veículos da marca Porsche penhorados na ação, porém, não o fizeram a contento, por isso, os advogados do Fundo se manifestaram apontando as omissões do Banco e pedindo uma nova intimação para que finalmente o Banco apresente as informações requeridas.

Ainda no mês de março, o juiz negou provimento ao agravo de instrumento que havia sido impetrado pela devedora, mantendo e corroborando a penhora sobre o imóvel de Araraquara.

Consolidada a penhora, no mês de abril de 2022 os advogados do Fundo pleitearam ao Juízo a expedição de carta precatória, meio processual em que um Juízo solicita o cumprimento de um ato ao Juízo de outra comarca, para que o Juízo de Araraquara promova a avaliação judicial do imóvel, ato necessário para que se possa proceder com a expropriação do bem. No mês de maio de 2022 a carta precatória foi expedida e distribuída junto à comarca de Araraquara/SP.

Em maio de 2022 os advogados do Fundo pediram ao Juízo a penhora do automóvel IMP/Porsche, placa CSC1954, com posterior avaliação e leilão público. O pedido foi deferido. Em julho de 2022 o veículo foi avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), segundo o perito, o veículo não guarda as características originais do modelo, tendo passado por processo de restauração após, provavelmente, ter passado por colisão e incêndio.

Em agosto de 2022 os advogados do Fundo pedir o leilão público do veículo, o que foi deferido pelo Juízo. No mês de outubro de 2022 foi realizado o leilão público do veículo, tendo havido arrematação em primeira praça pelo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), deste valor serão descontados os custos do leilão e a comissão do leiloeiro, o restante deverá estar à disposição do Fundo.

Muitas das manifestações subsequentes apresentadas nos autos após o mês de setembro de 2022 até o mês de março de 2023 tratam da formalização da entrega do veículo arrematado ao arrematante, a expedição dos documentos necessário para baixa dos gravames e transferência para o nome do arrematante e liberação dos valores resultantes do Leilão. Desta forma, não foi possível avançar com outros atos de expropriação.

Quanto à penhora do imóvel localizado em Araraquara/SP que está sob avaliação judicial, acompanhamos um verdadeiro vai-e-vem no Poder Judiciário, no início de 2024 aparentemente tínhamos um laudo de avaliação pronto, mas, os devedores apresentaram recursos contra a decisão de homologação, alegando que o método de avaliação estaria equivocado e que o Perito Judicial não havia respondido objetivamente aos seus questionamentos sobre os critérios do laudo. No âmbito do TJSP os devedores obtiveram sucesso no sentido de conseguir uma ordem para elaboração de outro laudo de avaliação do imóvel. Assim, o processo retornou ao primeiro grau onde aguarda a elaboração de um novo laudo de avaliação.

2.7. MARLUC

GGR Prime I FIDC firmou acordo judicial com a devedora MarLuc, encerrando o processo de execução nº 0024799-06.2021.8.16.0017.

O acordo atualizado em 2025 previu o pagamento total de R\$ 16,5 milhões, composto por:

- R\$ 9.865.000,00 pagos com a entrega de três apartamentos em Maringá/PR (Realizado em agosto 2025);
- Pagamentos em dinheiro:
 1. Ato em agosto de 2025: R\$ 1.550.000,00 (já pago)
 2. 25 parcelas mensais de R\$ 64.000,00, corrigidas pelo IPCA (início em agosto de 2025) (pagamentos realizados normalmente até o momento)
 3. Ato final em fevereiro de 2026: R\$ 1.050.000,00

A MarLuc assumiu diretamente R\$ 2,7 milhões em honorários sucumbenciais, ficando o Fundo responsável apenas pelos R\$ 500 mil já bloqueados judicialmente.

Pagamentos já recebidos até setembro de 2025, o Fundo recebeu:

- R\$ 1.550.000,00 (ato em agosto de 2025)
- Duas parcelas reajustadas, totalizando R\$ 1.677.929,60
- Três imóveis transferidos, somando R\$ 9.865.000,00

O total já recebido é de aproximadamente R\$ 11.542.929,60. As matrículas alienadas serão liberadas proporcionalmente aos pagamentos.



INVESTIMENTOS

LME REC IMA-B FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA
CNPJ nº 11.784.036/0001-20 ("Fundo")

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 02 DE SETEMBRO DE 2026

DATA, HORA E LOCAL: No dia **02 de setembro de 2026**, realizada exclusivamente mediante envio dos votos, que ficarão arquivados na administradora do Fundo, RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 20040-909 ("Administradora" ou "RJI").

CONVOCAÇÃO: Convocação devidamente realizada em 30 de julho de 2026, pela Administradora.

MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos a Sra. Adriana Meliande, que convidou a Sra. Giovanna Bialowas para secretariar a reunião.

PRESENÇA: (i) Votos de cotistas representantes de 9,43% (nove vírgula quarenta e três por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, e (ii) Presentes, ainda, as representantes da Administradora, Sra. Adriana Meliande e a Sra. Giovanna Bialowas.

ORDEM ÚNICA DO DIA:

- 1) ***Aprovação das Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 30 de abril de 2026.***

DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia de acordo com o artigo 16 do Regulamento do Fundo, no que tange ao item único da pauta, os cotistas representantes de 9,43% (nove vírgula quarenta e três por cento) das cotas subscritas e integralizadas aprovaram. **Desse modo, o item único da Ordem do Dia foi aprovado, sem ressalvas.**

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia e lavrada esta ata.

Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2026.

adriana.meliande@rijcv.com.br

D4Sign

Assinado

ADRIANA MELIANDE
Presidente da Mesa

giovanna.bialowas@rijcv.com.br

D4Sign

Assinado

GIOVANNA BIALOWAS
Secretária

ATA AGC DFS LME FIRF 02092026 pdf

Código do documento 41de8634-56bc-4655-90d6-0919b84c9a1a



Assinaturas



Adriana Figueiredo Meliande
adriana.meliande@rjicv.com.br
Assinou



Giovanna de Araujo Bialowas
giovanna.bialowas@rjicv.com.br
Assinou

Giovanna de Araujo Bialowas

Eventos do documento

03 Sep 2026, 18:06:05

Documento 41de8634-56bc-4655-90d6-0919b84c9a1a **criado** por ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email:adriana.meliande@rjicv.com.br. - DATE_ATOM: 2026-09-03T18:06:05-03:00

03 Sep 2026, 18:07:20

Assinaturas **iniciadas** por ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email:adriana.meliande@rjicv.com.br. - DATE_ATOM: 2026-09-03T18:07:20-03:00

03 Sep 2026, 18:07:31

ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE **Assinou** (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c) - Email:adriana.meliande@rjicv.com.br - IP: 179.165.155.190 (179-165-155-190.user.vivozap.com.br porta: 44338) - [Geolocalização: -23.00304450362198 -43.481318966697096](#) - Documento de identificação informado: 084.392.717-86 - DATE_ATOM: 2026-09-03T18:07:31-03:00

03 Sep 2026, 23:14:59

GIOVANNA DE ARAUJO BIALOWAS **Assinou** - Email: giovanna.bialowas@rjicv.com.br - IP: 189.60.25.109 (bd3c196d.virtua.com.br porta: 60188) - [Geolocalização: -22.959703 -43.202966](#) - Documento de identificação informado: 150.765.407-36 - DATE_ATOM: 2026-09-03T23:14:59-03:00

Hash do documento original

(SHA256):4cdcd91768e296eb8207aa9a8d54edf3c414a92b26773205f98d19663567594a

(SHA512):d891fd7867ea54a44ea01a8c277696b838bf17b85e49716cfb70411b944095005edd23b2f433e7f8b2bf1c7411c53202c824c517615c36c2b95b17b99df74074

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.