

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JPP CAPITAL FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**BANCO PETRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18.07.2011, na qualidade de instituição prestadora dos serviços de administração (“Administradora”), RESOLVE:

(i) constituir, nos termos da Lei Federal nº. 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº. 472, de 31 de outubro de 2008, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**” (“**FII**”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 06 (seis) anos. O objeto do FII será a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, direta ou indiretamente, por meio da aquisição de terrenos, para neles desenvolver empreendimentos imobiliários, seja pela construção, incorporação ou loteamento de imóveis, mediante a contratação de empresas especializadas. Como atividade subsidiária o Fundo poderá auferir renda com a locação ou arrendamento de Ativos Imobiliários.

(ii) aceitar desempenhar as funções de administrador do FII, na forma do Regulamento do FII neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do FII, o Sr. Edilberto Pereira, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG número 03.471.554-8 SSP/PR, inscrito no CPF do MF sob o número 536.217.199-20, com endereço comercial na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, diretor da Administradora;

(iii) aprovar o Regulamento do FII, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, sendo denominado “Regulamento do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”;

(iv) submeter à CVM a presente deliberação, a autorização para constituição do FII, e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº. 472/2008;

(v) aprovar, com vistas à constituição do FII, a oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do FII, em conformidade com a Instrução CVM nº. 472/2008 e com a



Instrução CVM n.º 400/2003 (“Oferta”), a qual será composta por 55.000 (cinquenta e cinco mil) Cotas, no valor inicial de R\$1.000,00 (mil reais) cada uma, totalizando o montante de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Oferta”), em série única;

(vi) Caso, ao final do prazo de distribuição das cotas do FII ofertadas em sua 1ª (primeira) Emissão, não se alcance o Valor Total da Oferta, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados;

(vii) deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM n.º 472/2008, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao FII:

a) **Auditores Independentes:** ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1830, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.366.936/0001-25;

b) **Custodiante e Controladoria:** BANCO PETRA S.A., acima qualificado;

c) **Gestor:** JPP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na Av. Paulista, 287, 6º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.401.450/0001-60;

d) **Consultor Imobiliário:** JPP CAPITAL INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade com sede na Av. Paulista, 287, 6º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.910.421/0001-98;

e) **Coordenador Líder da Oferta de Cotas da 1ª Emissão e Escriturador:** PETRA – PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Rua Pasteur, 463, 11º andar, Batel, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.317.692/0001-94.

DC registrado no 1º SRTD de Curitiba sob o n.º 1.039.154 em 09 de novembro de 2012



(viii) Estas deliberações, juntamente com o Regulamento do Fundo e seus anexos, deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

Estando assim deliberada a constituição do Fundo, é firmado o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo assinadas.

Curitiba, 30 de outubro de 2012.

---

Banco PETRA S.A.

Testemunhas:

---

Nome:

CPF:

---

Nome:

CPF: