

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY
CNPJ Nº 00.613.094/0001-74

TERMO DE CONSOLIDAÇÃO DA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS ENCERRADA EM
31 DE JANEIRO DE 2023

Na capacidade de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Panamby** ("Fundo"), a BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 33.923.111/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 14.261, WTMorumbi, Ala B, 11º e 20º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários ("Administrador"), por meio deste instrumento ("Termo"), apura os votos proferidos pelos cotistas do Fundo ("Cotistas") no âmbito de deliberação dos Cotistas realizada por meio de consulta formal, enviada pelo Administrador em 21 de dezembro de 2022 ("Consulta Formal"), em conformidade com o disposto no Artigo 41 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

1. **Convocação:** Dispensada tendo em vista as deliberações terem sido tomadas pelos Cotistas por meio de Consulta Formal, nos termos do Artigo 41 do Regulamento e Artigo 21 da Instrução da CVM nº 472/08, conforme alterada. A Consulta Formal, cujo prazo de resposta original foi prorrogado de 23 de janeiro de 2023 para 31 de janeiro de 2023 em razão da ocorrência de feriado na Cidade do Rio de Janeiro, conforme comunicado divulgado pelo Administrador em 18 de janeiro de 2023, também foi publicada no *website* do Administrador, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
2. **Presença:** Os Cotistas titulares de Cotas representativas de 69,67% (sessenta e nove inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao exercício do direito de voto ("Cotistas Votantes") encaminharam seus votos às matérias constantes da Consulta Formal.
3. **Objeto da Consulta Formal:** Os Cotistas Votantes manifestaram-se acerca das seguintes matérias:
 - a) substituição do Administrador pelo **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 45.246.410/0001-55, instituição devidamente autorizada a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários pela CVM por meio do Ato Declaratório n.º 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Novo Administrador"); e
 - b) alteração e consolidação do Regulamento para refletir a substituição do Administrador, que passará a vigorar nos termos do **Anexo II** à Consulta Formal.

4. **Resultado da Consulta Formal:** Após as matérias serem submetidas à deliberação dos Cotistas por meio da Consulta Formal e, conforme comprovantes arquivados na sede do Administrador, foram apurados os seguintes resultados:

a) substituição do Administrador pelo Novo Administrador.

A referida matéria foi aprovada por Cotistas Votantes titulares de Cotas representativas de: **(i)** 56,27% (cinquenta e seis inteiros e vinte e sete por cento) das Cotas detidas pelos Cotistas Votantes; e **(ii)** 39,2% (trinta e nove inteiros e vinte centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, com as ressalvas relacionadas abaixo:

Cotista Votante	Voto	Ressalva
Cotista detentor de 27,47% (vinte e sete inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo	Aprovado	<i>A aprovação da substituição do Administrador não significará aprovação de todos os atos por ele praticados durante o período de prestação de serviços, e caso seja identificada qualquer irregularidade, o mesmo deverá responder administrativamente e/ou judicialmente pelos atos praticados.</i>
Cotista detentor de 11,73% (onze inteiros e setenta e três centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo	Aprovado	<i>Aprovamos com ressalvas</i> o item da ordem do dia em função, sendo oportuno considerar em nosso voto, tendo em vista, o complexo histórico das discussões do Fundo e entraves identificados ao longo dos anos, há de se registrar que a mudança de administração, embora não possa ser impedida, acaba acarretando potencialmente prejuízo de continuidade e histórico, motivo pelo qual nos parece fator relevante a manutenção dos demais prestadores, ao menos neste primeiro momento, em especial dos patronos das diversas questões judiciais em curso. Assim, considerando o histórico pontuado pelo atual administrador, é ao menos de se esperar que tal transição ocorra com a maior sinergia em comparação a um cenário de renúncia com indicação de novo administrador pela Assembleia, devendo haver, nos termos da lei, a assunção das responsabilidades para o novo administrador, inclusive, se necessário, considerando os documentos firmados no

	<p><i>escopo das negociações recentes (a exemplo, composição com a Cyrela).</i></p> <p><i>Considerando ainda: (i) a prerrogativa legal de renúncia do Administrador; (ii) o processo de desativação da instituição Financeira (Administradora do fundo); (iii) as atuais discussões envolvendo o Fundo, seu nível de complexidade e dificuldade de resolução; (iv) a ausência de remuneração assumida pelo potencial novo Administrador, nos termos do material encaminhado; (v) a manutenção dos demais prestadores de serviço, a [REDACTED] aprova a substituição do atual Administrador pelo Banco Genial, com ressalva, neste sentido, que a aprovação da substituição do administrador não implica quitação de eventuais valores devidos pelo até então Administrador (BRKB), tampouco isenção de eventual responsabilização em relação a fatos ocorridos no decorrer de sua atuação, inclusive aqueles que porventura tenham dano configurado após a presente data.</i></p>
--	--

b) alteração e consolidação do Regulamento para refletir a substituição do Administrador, que passará a vigorar nos termos do Anexo II à Consulta Formal¹.

A referida matéria foi aprovada por Cotistas Votantes titulares de Cotas representativas de: **(i)** 56,27% (cinquenta e seis inteiros e vinte e sete por cento) das Cotas detidas pelos Cotistas Votantes; e **(ii)** 39,2% (trinta e nove inteiros e vinte centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, com a ressalva abaixo:

Cotista Votante	Voto	Ressalva
Cotista detentor de 11,73% (onze inteiros e setenta e três centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo	Aprovado	<i>Aprovamos com ressalvas, ademais, em relação ao item (ii), considerando que tal alteração visa adequar o regulamento na hipótese de aprovado ao item (i), a [REDACTED] entende que deverá acompanhar a diretriz de voto estabelecida quanto ao item (i).</i>

¹ Conforme Anexo I ao presente Termo.

Brookfield

Em razão das aprovações descritas acima, o Administrador **(i)** informa que envidará melhores esforços para que a substituição do Administrador pelo Novo Administrador ocorra em até 30 (trinta) dias contados da presente data; e **(ii)** esclarece que os Cotistas serão devidamente comunicados quando a substituição do Administrador pelo Novo Administrador for efetivada, nos termos da regulamentação vigente.

Em resposta ao Cotista detentor de 11,73% (onze inteiros e setenta e três centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, o Administrador esclarece que: **(i)** todas as obrigações materiais do Administrador perante o Fundo foram adimplidas; **(ii)** o Administrador tem valores a receber do Fundo a título de reembolso de despesas/encargos, conforme comunicadas anteriormente aos Cotistas, observado que tais valores serão recebidos pelo Administrador se e quando o Fundo dispuser de liquidez.

Conforme sugerido por Cotista detentor de Cotas representativas de 23,33% (vinte três inteiros e trinta e três centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, o Administrador esclarece que a obtenção de documentos e informações pelos Cotistas poderá ser feita na sede do Novo Administrador ou pelo endereço eletrônico: juridicoadministradora@genial.com.vc com cópia para middleadm@genial.com.vc e rodrigo.godoy@genial.com.vc.

5. Encerramento da Consulta Formal: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Consulta Formal e elaborado o presente Termo.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023.

BRKB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

* * *

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY
CNPJ Nº 00.613.094/0001-74

**TERMO DE CONSOLIDAÇÃO DA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS ENCERRADA EM 31
DE JANEIRO DE 2023**

Anexo I

[Regulamento consta a partir da página seguinte. Restante desta página intencionalmente em
branco.]

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY, doravante designado FUNDO, é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”) e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), sob a forma de condomínio fechado, e administrado por BANCO GENIAL S.A., com sede na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, doravante designado simplesmente ADMINISTRADOR.

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 2º - O FUNDO tem por objeto apenas e exclusivamente:

- I - a aquisição de vários terrenos localizados na Marginal Oeste do Rio Pinheiros, na altura do número 17.000, e vinculados aos projetos denominados Panamby e Villaggio de Panamby, com área total de 715.340 m², terrenos esses que serão adquiridos da SYNTECHROM-PANAMBY INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA., empresa integrante do grupo BUNGE, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco G, Loja 97, subsolo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.142.355/0001-70, doravante designada simplesmente SYNTECHROM-PANAMBY;
- II - o desenvolvimento imobiliário dos terrenos adquiridos, mediante incorporação imobiliária e/ou parcelamento do solo;
- III - a comercialização, junto a incorporadores diversos, dos lotes de terrenos adquiridos pelo FUNDO, comercialização essa que poderá se dar, alternativamente, através de permuta por unidades a construir no local, ou de venda em moeda corrente, a vista ou a prazo, ou ainda através da combinação dessas duas alternativas;
- IV - a comercialização das unidades imobiliárias recebidas em permuta na venda de lotes a incorporadores; e

§ 1º - Os terrenos que serão adquiridos pelo FUNDO encontram-se descritos e caracterizados nos Compromissos Particulares de Promessa de Compra e Venda firmados entre o ADMINISTRADOR e a SYNTECHROM-PANAMBY, os quais

integram o presente Regulamento, para todos os fins de direito, constituindo seus Anexos I e II.

§ 2º - Os Planos Diretores Básicos dos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby, elaborados para estabelecer os critérios fundamentais para o desenvolvimento de cada um dos referidos projetos, e que integram o presente Regulamento como seus Anexos III e IV, deverão ser modificados e complementados pelo ADMINISTRADOR, observada a legislação urbana vigente, para o fim de especificar, em todos os seus detalhes, os respectivos projetos urbanísticos, prevendo a ocupação total das áreas, e, antes de levados à apreciação dos órgãos competentes, deverão ser submetidos à aprovação da assembleia geral de cotistas. Os Projetos poderão ser revistos e modificados a qualquer momento, por proposta do ADMINISTRADOR e/ou do operador imobiliário devidamente aprovado pela assembleia geral de cotistas, com o fim de melhor adequá-los às condições de mercado.

Art. 3º - O ADMINISTRADOR observará, na gestão do FUNDO, a seguinte política de investimentos:

- I - o desenvolvimento imobiliário dos terrenos adquiridos pelo FUNDO dar-se-á através do seu desmembramento em lotes de acordo com projeto devidamente aprovado pela Prefeitura de São Paulo, lotes esses que serão destinados a incorporações de imóveis residenciais e comerciais;
- II - com o fim de assegurar o cumprimento dos Planos Diretores de desenvolvimento das áreas vinculadas aos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby, bem como a adequação dos imóveis a serem incorporados à qualidade e características dos referidos projetos, a alienação dos lotes será feita a incorporadores com projetos de incorporação previamente aprovados pelo ADMINISTRADOR.
- III - a alienação dos lotes se processará ao longo de vários anos, objetivando sempre aproveitar as melhores condições de mercado, com o fim de assegurar aos cotistas, na medida do possível, a valorização e a segurança dos ativos do FUNDO, e um retorno do investimento compatível com as expectativas básicas de rentabilidade estimadas no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira que constitui o Anexo V deste Regulamento;
- IV - as disponibilidades financeiras do FUNDO serão aplicadas pelo ADMINISTRADOR, levando em consideração os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em títulos de renda fixa e/ou em cotas de fundos de renda fixa ou de fundo de aplicação financeira, observado o limite fixado no art. 11,

§ 3º, da Instrução CVM 472 e o disposto nos Arts. 17 a 19 deste Regulamento.

- V -** O ADMINISTRADOR só poderá efetuar as aplicações de que trata o inciso IV anterior em títulos, fundos ou instituições financeiras selecionados em lista prévia que o mesmo elaborará e desde que não seja impugnada pela Comissão de Cotistas.

Parágrafo Único – O FUNDO poderá ter em sua carteira de investimentos ativos gravados por ônus reais desde que previamente aprovado pela assembleia geral.

Art. 4º - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral tomada de acordo com o quorum estabelecido no Art. 42, § 1º deste Regulamento.

RESTRIÇÕES A OPERAÇÕES DO FUNDO

Art. 5º - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atribuições de gestor do FUNDO e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I – adquirir imóveis diversos daqueles caracterizados nos Anexos I e II deste Regulamento ou em condições diversas daquelas estabelecidas nos referidos Anexos;

II – conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras aos cotistas, ou abrir créditos sob qualquer modalidade, excetuada apenas a possibilidade de venda a prazo de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

III – aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

IV – aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

V – vender a prestação cotas do próprio FUNDO;

VI – prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

VII – negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela CVM; ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo;

VIII – onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do FUNDO;

IX – realizar operações nos mercados de ações, de mercadorias, de futuros e de opções;

X – ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou operador imobiliário, entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do Art. 35 da Instrução CVM 472, entre o FUNDO e a Comissão de Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;

XI – receber depósito em sua conta corrente;

XII – prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

XIII – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XIV – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XV – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

XVI – praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - O ADMINISTRADOR poderá, se previamente autorizado pela assembleia geral de cotistas, no caso de alienação a prazo de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem.

§ 2º - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso X do caput serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 6º - O patrimônio inicial do FUNDO será formado mediante subscrição de cotas a serem emitidas e integralizadas, nas seguintes condições:

- I - DATA DE EMISSÃO:** a data de emissão, para todos os efeitos legais, corresponde ao dia útil imediatamente seguinte ao em que for autorizada a constituição do FUNDO pela CVM;
- II - QUANTIDADE DE COTAS:** serão emitidas 758.400 (setecentos e cinquenta e oito mil e quatrocentas) cotas;
- III - FORMA DAS COTAS:** escritural;
- IV - PREÇO DE EMISSÃO:** o preço de emissão será de R\$88,50 (oitenta e oito reais e cinquenta centavos);
- V - INTEGRALIZAÇÃO:** à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional;
- VI - LIMITES À SUBSCRIÇÃO:** não há limites à subscrição por um mesmo investidor, podendo a SYNTECHROM-PANAMBY, se quiser e se houver cotas ainda disponíveis, subscrever até 30% (trinta por cento) do total de cotas emitidas;
- VII - COLOCAÇÃO:** a distribuição da emissão será pública, realizada em mercado de balcão, mediante intermediação de instituições financeiras habilitadas, **e sem cobrança de taxa de ingresso;**
- VIII - PRAZO DE COLOCAÇÃO:** de até 30 (trinta) dias contados da data de registro da emissão na CVM.

§ 1º - As importâncias recebidas na integralização das cotas serão, após a realização da assembleia geral de subscritores, prioritariamente utilizadas no pagamento do preço de compra dos terrenos descritos e caracterizados nos Anexos I e II deste Regulamento. Enquanto não realizada a referida assembleia, serão depositadas em instituição bancária, em nome do FUNDO - em organização, e aplicadas pelo ADMINISTRADOR na forma do disposto no Art. 3º, inciso IV deste Regulamento.

§ 2º - Se, no prazo de colocação, não for distribuída a totalidade da emissão, o FUNDO não se constituirá, ficando o ADMINISTRADOR obrigado a ratear, entre os subscritores, na proporção das cotas subscritas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO - em organização, acrescidos dos rendimentos líquidos

auferidos pelas aplicações realizadas no período, de acordo com o disposto no parágrafo anterior, sem qualquer desconto a título de remuneração.

Art. 7º - O FUNDO, tendo em vista a especificidade de seu objeto, não deverá promover aumentos de seu patrimônio mediante nova emissão de cotas, só podendo fazê-lo, em casos excepcionais e mediante prévia deliberação da assembleia geral, se e quando for necessário captar novos recursos financeiros para fazer frente a despesas não integralmente cobertas pelos recursos já disponíveis.

§ 1º - As cotas objeto da nova emissão deverão assegurar a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos às cotas já existentes.

§ 2º - o preço de emissão será fixado levando-se em consideração a cotação das cotas no mercado e o seu valor patrimonial.

§ 3º - Os cotistas terão direito de preferência, por prazo não inferior a 30 (trinta) dias, para a subscrição da nova emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, contando-se o prazo de preferência da data da publicação do Aviso aos Cotistas comunicando a deliberação da assembleia e as condições de subscrição.

Art. 8º - Compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR propor à assembleia geral a emissão de novas cotas. A proposta deverá estar fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do FUNDO.

DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Art. 9º - As cotas do FUNDO corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito mantidas no BANCO BRADESCO S.A., com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", situado na Vila Yara, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

Art. 10 - A qualidade de cotista comprova-se pelo registro de cotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 11 - Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de cotas pertencentes ao cotista, conforme os registros do FUNDO.

Art. 12 - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias de cotistas.

Art. 13 - O valor patrimonial da cota será calculado mensalmente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do FUNDO, apurado conforme o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM 516”), pela quantidade de cotas emitidas, e divulgado ao mercado e aos cotistas na forma prevista no Art. 22, VIII deste Regulamento.

Art. 14 - De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Art. 15 - As cotas serão registradas para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão regulamentado pelo órgão competente.

Art. 16 - As cotas do FUNDO poderão ser transferidas através de livre negociação no mercado secundário ou através de operações privadas.

§ 1º - Cumpridos os requisitos estabelecidos neste Regulamento e apresentado o pedido de transferência, deverá a instituição prestadora de serviços de cotas escriturais, efetivá-la no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 2º - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para a distribuição de dividendos, para a amortização parcial das cotas ou para a realização de assembleia geral, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior, em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano, a 90 (noventa) dias.

§ 3º - A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos cotistas, mediante publicação na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, utilizada para divulgação de informações sobre o FUNDO.

Art. 16-A – O incorporador, construtor e sócio de determinado empreendimento em que o FUNDO tenha participação, não poderão adquirir mais de 25% de cotas do FUNDO, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, sob pena do FUNDO ser tributado como se pessoa jurídica fosse sem prejuízo das obrigações de tais pessoas repararem os demais cotistas pelos prejuízos causados.

§ 1º - É dever de todas as pessoas mencionadas no *caput* informar o ADMINISTRADOR sobre a intenção de aquisição de cotas do FUNDO, de forma a assegurar que o percentual não ultrapasse o limite de 25%.

§ 2º - Como medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO e aos seus cotistas, em cumprimento ao artigo 15, XXII da Instrução CVM 472, ao receber a informação do parágrafo acima, o ADMINISTRADOR verificará o limite e notificará o potencial adquirente sobre a possibilidade ou não de efetivação do negócio.

§ 3º - Na hipótese de ultrapassar o limite deste artigo, as pessoas mencionadas no *caput* deverão cumprir imediatamente a notificação do ADMINISTRADOR para se desfazer de cotas do FUNDO, devendo ressarcir o FUNDO pelos prejuízos causados pelo descumprimento das regras aqui estabelecidas.

Art. 16-B – Para as pessoas físicas manterem ou obterem a condição de cotista isento de retenção de Imposto de Renda, nos termos do artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, deverão ser cumpridos os seguintes requisitos:

(i) o FUNDO possuir mais de 50 (cinquenta) cotistas;

(ii) o cotista pessoa física possuir menos de 10% (dez por cento) de participação no FUNDO; e

(iii) o rendimento produzido pelas cotas dar direito ao cotista pessoa física receber 10% (dez por cento) ou menos do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Parágrafo Único – É dever de todas as pessoas mencionadas no *caput* agir, na forma dos parágrafos do artigo acima, aplicando-se ao caso o percentual de 10%.

Art. 16-C – O FUNDO adotará a política de distribuição semestral de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme previsto nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DA AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS

Art. 17 - O ADMINISTRADOR praticará uma política de distribuição de 100% (cem por cento) dos resultados líquidos auferidos pelo FUNDO, observadas as condições estabelecidas nos parágrafos seguintes.

§ 1º - O FUNDO, para garantir o cumprimento de seus compromissos, constituirá uma reserva especial no valor correspondente a até R\$200.000,00 (duzentos mil reais) atualizados monetariamente pelo Índice Geral de Preços, série m (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir da data da assembleia geral de constituição.

§ 2º - Serão destinados à formação da reserva especial, até que ela atinja o limite estabelecido, todos os recursos financeiros que o FUNDO receber, a qualquer título, deduzidos das despesas incorridas. Considerar-se-á atingido esse limite no momento em que o montante dos recursos financeiros disponíveis (caixa mais aplicações financeiras) totalizar até R\$200.000,00 (duzentos mil reais).

§ 3º - Respeitado o disposto no parágrafo anterior, todo o resultado líquido do FUNDO, apurado em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516, será distribuído aos cotistas, na medida em que for sendo realizado financeiramente.

§ 4º - Os resultados líquidos financeiramente realizados serão distribuídos aos cotistas sempre que no último dia útil do mês se verificar saldo positivo de caixa.

§ 5º - A parcela do resultado líquido apurado, mas ainda não realizada financeiramente pelo FUNDO, será registrada em conta de "reserva de resultado a distribuir" até que seja financeiramente realizada.

Art. 18 - As cotas serão parcialmente amortizadas na proporção em que o FUNDO for realizando financeiramente os investimentos feitos, isto é, na medida em que o FUNDO recuperar financeiramente o capital aplicado em seus investimentos, atualizado monetariamente em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

§ 1º - O valor da amortização parcial de cotas corresponderá ao custo de aquisição de cada um dos investimentos feitos pelo FUNDO, atualizado monetariamente de acordo com o disposto no *caput* deste artigo, que tenha sido realizado financeiramente.

§ 2º - Para os fins do disposto neste artigo, o FUNDO manterá registro contábil do custo de aquisição de cada um dos lotes de terreno que integram o seu patrimônio e/ou de cada uma das unidades que vier a adquirir em decorrência da alienação dos lotes por permuta por unidades a construir no local.

§ 3º - A distribuição aos cotistas do valor de cada amortização abrangerá sempre todas as cotas emitidas e será realizada na proporção do número de cotas que possuírem na data em que for publicado o Aviso aos Cotistas informando o início da distribuição.

Art. 19 - As amortizações parciais das cotas e as distribuições de resultados aos cotistas, observadas as condições estabelecidas nos artigos anteriores, deverão ser efetuadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados a partir do recebimento, pela instituição prestadora do serviço de cotas escriturais, das necessárias informações a serem prestadas pelas Bolsas de Valores, desde que o prazo total não ultrapasse o 13º dia do mês seguinte ao em que forem realizados financeiramente.

DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Art. 20 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

§ 1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

- I** - não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- II** - não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;
- III** - em caso de liquidação judicial ou extrajudicial, não podem ser incluídos na lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR;
- IV** - não podem ser dados em garantia de dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;
- V** - não são passíveis de execução por credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que sejam;
- VI** - sobre os bens imóveis ou direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO não podem ser constituídos quaisquer ônus reais.

§ 2º - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.

§ 3º - Os cotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Competência

Art. 21 - Compete ao ADMINISTRADOR, observadas as restrições impostas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento, ou por deliberação da assembleia geral:

- I - administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do FUNDO, para o que, ao invés de constituir um departamento técnico integrado por profissionais habilitados para exercer as funções necessárias a uma eficiente operação comercial dos imóveis do FUNDO, de forma a atender os objetivos e políticas de investimentos definidos neste Regulamento, contratou a ERBE INCORPORADORA 001 S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, nº 200, Bloco 2, sala 102 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.964.749/0001-30, para exercer tais atribuições, na qualidade de Operador Imobiliário;
- II - convocar a assembleia geral, sem prejuízo do disposto no **Art. 38** deste Regulamento;
- III - submeter à apreciação da assembleia geral a lista de pessoas indicadas pela Comissão de Cotistas para exercer as funções de auditor independente, cabendo à assembleia eleger, dentre os nomes indicados, a que exercerá efetivamente essas funções.

Parágrafo único - No uso de suas atribuições, o ADMINISTRADOR tem poderes para:

- I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;

- II** - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- III** - abrir e movimentar contas bancárias em nome do FUNDO;
- IV** - adquirir e alienar títulos de renda fixa, debêntures ou qualquer outro instrumento representativo de investimento no mercado financeiro brasileiro, observado a política de investimentos do FUNDO e o disposto no Art. 3, incisos IV e V, deste Regulamento;
- V** - representar o FUNDO em assembleias de condôminos de qualquer condomínio de que o FUNDO venha porventura a participar em decorrência da permuta de lotes dos projetos Panamby ou Villaggio de Panamby por unidades a construir no local;
- VI** - transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor;
- VII** - representar o FUNDO em juízo e fora dele.

Obrigações

Art. 22 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR:

- I** - efetuar a averbação, no Registro de Imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis adquiridos com recursos do FUNDO, das restrições previstas nos incisos I a VI do art. 7º da Lei 8.668, e no § 1º, do Art. 20 deste Regulamento.
- II** - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a)** o registro de cotistas e de transferência de cotas;
 - b)** os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
 - c)** a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;
 - d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;

- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do Operador Imobiliário e, quando for o caso, da Comissão de Cotistas;
- III** - administrar financeiramente o FUNDO, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- IV** - agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- V** - custear as despesas de propaganda do FUNDO;
- VI** - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;
- VII** - divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir, aos cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO;
- VIII** - fornecer, no prazo de 15 dias contados do encerramento de cada mês calendário, à(s) Bolsa(s) de Valores ou mercados organizados onde as cotas estiverem registradas para negociação, o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade auferida no período, para que sejam divulgados ao mercado;
- IX** - manter a disposição dos cotistas, em sua sede, a partir do 15º dia de cada mês, informações, atualizadas mensalmente, relativas ao valor patrimonial das cotas e aos investimentos do FUNDO verificados no mês anterior, incluindo discriminação dos bens e direitos que integram seu patrimônio;
- X** - manter a disposição dos cotistas, em sua sede, a partir do 15º dia de cada mês, relação atualizada das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- XI** - publicar na sua página na rede mundial de computadores, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o relatório do

ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no artigo 39, IV, 'b', da Instrução CVM 472, e a demonstração dos fluxos de caixa do período.

- XII** - publicar na sua página na rede mundial de computadores, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, juntamente com o parecer do auditor independente e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no artigo 39, V, 'b', da Instrução CVM 472.
- XIII** - remeter aos cotistas, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de 15 dias após o encerramento de cada semestre calendário, os extratos das contas de depósito de que trata o Art. 11 deste Regulamento;
- XIV** - remeter aos cotistas, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de 15 dias após o encerramento de cada ano calendário, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda;
- XV** - remeter, na data de sua divulgação, a CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos referidos nos incisos VII a XI deste artigo;
- XVI** - fornecer à Comissão de Cotistas, antes de concluir qualquer negócio imobiliário, as informações solicitadas de acordo com o disposto no inciso III, do Art. 45 deste Regulamento, observado o prazo mínimo de 15 (quinze) dias de antecedência; bem como qualquer outra que a referida Comissão solicitar;
- XVII** - sustar a prática de qualquer ato relacionado com matéria especificada na ordem do dia de convocação da assembleia geral feita diretamente ou por solicitação da Comissão de Cotistas, tão logo receba, por escrito, comunicação a respeito de tal convocação;
- XVIII** - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- XIX** – dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste regulamento;

XX – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XXI – observar as disposições constantes deste regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XXII – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - A obtenção de documentos e informações pelos cotistas pode ser feita na sede do ADMINISTRADOR, conforme informado no art. 1º deste regulamento, ou pelo endereço eletrônico <http://www.genialinvestimentos.com.br>.

Vedações

Art. 23 - É vedado ao ADMINISTRADOR adquirir, para seu patrimônio, cotas do FUNDO.

Art. 24 - É vedado ao ADMINISTRADOR e ao operador imobiliário valer-se de informação relevante relativa ao FUNDO ou a suas operações, para obter, para si ou para outrem, vantagem na compra e venda de cotas do FUNDO, cabendo-lhes, ainda, zelar para que subordinados ou terceiros de sua confiança não divulguem ou se utilizem de tais informações para esse fim.

Art. 25 - É vedado ao ADMINISTRADOR e empresas ligadas receber qualquer vantagem ou benefício, direto ou indireto, relacionado às atividades do FUNDO que não seja transferido para benefício dos cotistas.

Art. 26 - O ADMINISTRADOR não desenvolverá quaisquer atividades concorrentes que possam resultar em violação de suas responsabilidades fiduciárias perante o FUNDO, ou que o colocariam em posição menos favorecida do que a de outros fundos ou sociedades similares cujos patrimônios venham a ser administrados pelo ADMINISTRADOR.

Responsabilidades

Art. 27 - O ADMINISTRADOR não é pessoalmente responsável, na qualidade de gestor do patrimônio do FUNDO ou de proprietário fiduciário dos bens imóveis ou de direitos que integram esse patrimônio, pelos atos que praticar ou obrigações que contrair em nome ou benefício do FUNDO no curso normal dos negócios do FUNDO, mas responde:

- I - por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO, decorrentes de:
 - a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO;
 - b) operação de qualquer natureza concluída entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e empreendedor, ou entre o FUNDO e pessoa detentora de mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do FUNDO, quando caracterizada situação de conflito de interesses;
 - c) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou de determinação da assembleia geral;

- II - pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

Parágrafo único - O ADMINISTRADOR não será pessoalmente responsável nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO, ou de qualquer outra forma prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além do controle do ADMINISTRADOR, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como os atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Art. 28 - O ADMINISTRADOR usará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do FUNDO, mas não assegura a efetiva valorização do mesmo, tendo em vista as características de risco dos investimentos a serem feitos pelo mesmo FUNDO.

Art. 29 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no **Art. 27**, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

§ 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária, e/ou de outra de natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

§ 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

§ 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, notifiquem o FUNDO e a Comissão de Cotistas acerca de qualquer reclamação, e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através da Comissão de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando, o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir, "ad referendum" da assembleia de cotistas, a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

§ 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso de o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da assembleia de cotistas.

Art. 30 - Aplica-se, no que couber, o disposto nos **Arts. 27 a 29** supra ao operador imobiliário.

DA OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Art. 31 - Compete ao ADMINISTRADOR, ou ao Operador Imobiliário, operar comercialmente o patrimônio do FUNDO, com o fim de maximizar sua rentabilidade, cabendo-lhe especialmente, dentre outras atribuições que lhe forem conferidas pelo ADMINISTRADOR e, se for o caso, previstas no contrato firmado:

- I** - analisar continuamente os Projetos Panamby e Villaggio de Panamby com vistas a identificar a necessidade ou não de propor alterações para adequá-los às condições de mercado;
- II** - gerenciar os atos necessários à legalização, manutenção e segurança dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- III** - gerenciar as providências que se fizerem necessárias ao cumprimento das obrigações já assumidas pela SYNTECHROM-PANAMBY junto à Prefeitura Municipal de São Paulo e às concessionárias de serviços públicos;
- IV** - elaborar a estratégia de "marketing" e de venda dos lotes a curto, médio e longo prazo, atualizando-a periodicamente com o fim de maximizar as receitas do FUNDO;

- V - procurar e selecionar os empreendedores e incorporadores qualificados para realizar as incorporações imobiliárias nas áreas vinculadas aos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby, observada a estratégia global de “marketing” elaborada;
- VI - avaliar e negociar a venda dos lotes, quanto aos seus aspectos:
- a) econômico, avaliando e negociando o preço de venda;
 - b) financeiro, avaliando e negociando o prazo e demais condições de pagamento do preço de venda;
 - c) jurídico, analisando e revendo as escrituras de compra e venda, negociando as garantias ao cumprimento das obrigações a serem assumidas pelo comprador, e a situação econômica e financeira do incorporador-comprador;
 - d) técnico, analisando os projetos arquitetônicos **e memorial descritivo (equipamentos e acabamentos)** apresentados pelo possível adquirente, com vistas a assegurar a observância do projeto da área em que estiver situado o lote a ser alienado;
 - e) mercadológico, avaliando a adequação, ao “marketing” global dos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby, do produto proposto pelo incorporador-adquirente e da forma e instrumentos a serem por ele utilizados na publicidade destinada a sua comercialização;
- VII - acompanhar a execução das obras no que respeita a sua adequação aos projetos previamente aprovados e ao cumprimento das obrigações dos incorporadores e empreendedores quanto a seus prazos e especificações **técnicas do memorial descritivo, bem como as boas técnicas de utilização e/ou aplicação dos materiais de acabamento especificados;**
- VIII - gerenciar o processo de comercialização das unidades recebidas em permuta na venda dos lotes junto à empresa encarregada de realizar as vendas: ou o próprio empreendedor-incorporador, ou a empresa de venda por ele porventura contratada, ou a empresa de venda diretamente contratada pelo FUNDO para concluir a venda;
- IX - elaborar, com a periodicidade fixada pelo ADMINISTRADOR, projeções econômico-financeiras das atividades imobiliárias do FUNDO.

Parágrafo único - O ADMINISTRADOR submeterá à assembleia geral um relatório com as condições **pré-negociadas** para cada operação imobiliária de venda de lote, bem como parâmetros para venda futura das unidades a serem porventura recebidas em permuta, acompanhados de parecer do operador imobiliário.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 32 - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de gestão administrativa, financeira, patrimonial e comercial do FUNDO, com exclusão de qualquer outra, as seguintes remunerações:

- I - uma remuneração fixa mensal no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais) atualizados monetariamente pelo Índice Geral De Preços, Série M (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas a partir da data da assembleia geral dos subscritores, remuneração essa limitada a 36 (trinta e seis) meses e compensável com a remuneração estabelecida no inciso III seguinte;
- II - uma remuneração fixa mensal, não compensável com a remuneração estabelecida no inciso seguinte, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado monetariamente pelo IGP-M a contar da data da assembleia geral de subscritores, que será paga durante os primeiros 12 (doze) meses de existência do FUNDO contados da data da referida assembleia de subscritores, remuneração essa que, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, e será mensalmente reduzida na mesma proporção em que se for verificando a redução da área ainda não comercializada dos terrenos que integram o patrimônio do FUNDO. O pagamento de tal remuneração se encerra em 31/12/2007;
- III - uma remuneração variável, a título de participação nos resultados apurados pelo FUNDO na alienação dos lotes que integram seu patrimônio inicial. Tal remuneração corresponderá a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) do valor efetivamente disponível para pagamento aos cotistas, sob a forma de distribuição de resultados.

§1º - A remuneração mencionada no inciso III acima será paga ao ADMINISTRADOR nas mesmas datas da distribuição de resultados aos cotistas.

§2º – A remuneração do inciso III a ser paga no mês de abril de 2009 levará em consideração, como base de cálculo para a sua apuração, o valor total efetivamente distribuído aos cotistas no período de 01/01/2008 a 31/03/2009, atualizado pela variação do IGP-M ocorrida entre a data de cada distribuição e o dia 31/03/2009.

§3º - A remuneração recebida de que trata o inciso III acima terá alocação própria de acordo com os seguintes percentuais: (a) 28,64% (vinte e oito inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) da referida remuneração será disponibilizada ao ADMINISTRADOR para sua livre utilização, enquanto (b) 71,36% (setenta e um inteiros e trinta e seis centésimos por cento) será utilizada pelo ADMINISTRADOR para efetuar as seguintes compensações:

- (i) do saldo do valor dos adiantamentos recebidos de acordo com o disposto no inciso I acima, atualizado monetariamente pelo IGP-M e acrescido de juros de 10% (dez por cento) ao ano a partir da data de pagamento de cada um dos adiantamentos efetuados,
- (ii) do saldo da quantia de R\$235.514,00 (duzentos e trinta e cinco mil, quinhentos e quatorze reais) atualizada monetariamente pelo IGPM e acrescida de juros de 14% (quatorze por cento) ao ano, a partir do dia 31 de maio de 1995.

§4º - O disposto no parágrafo anterior leva em conta a permanência do ADMINISTRADOR no FUNDO até 2020, sendo que, na hipótese de renúncia, substituição ou destituição antes desse prazo, deverá o ADMINISTRADOR quitar o saldo das obrigações de que tratam os itens (i) e (ii) do referido parágrafo na mesma data de formalização do seu desligamento.

§5º - Com relação às compensações, mencionadas nos itens (i) e (ii) do §3º acima, deverá ser considerado o que segue:

- a) o acréscimo de juros referidos nos itens (i) e (ii) tem incidência somente até 31/12/2007;
- b) se, por ocasião do pagamento da última parcela da distribuição de resultados ou até 31/12/2020, dos dois o que ocorrer primeiro, ainda existir saldo do adiantamento mencionado no item (i) e/ou da quantia mencionada no item (ii), este saldo deverá ser quitado pelo ADMINISTRADOR no mesmo momento da liquidação da última parcela de distribuição de resultados, ou até 11/01/2021, conforme a hipótese que primeiro se verificar.

§ 6º - Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO analisar os cálculos elaborados pelo ADMINISTRADOR referentes à participação nos resultados prevista neste artigo, os correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do FUNDO.

§7º – Será preservado o direito dos cotistas em rever os critérios ora fixados, a qualquer tempo, observadas as disposições deste Regulamento.

§ 8º - Não obstante o disposto nos parágrafos 3º e 5º deste artigo 32, é facultado ao ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, antecipar a restituição, no todo ou em parte, do adiantamento mencionado no inciso (i) e/ou do saldo da quantia mencionada no inciso (ii) ambos do parágrafo terceiro deste artigo 32.

Art. 33 - Todas as despesas do ADMINISTRADOR no exercício de suas atribuições correrão por sua conta, tais como, exemplificativamente, despesas operacionais, remuneração de seu pessoal, despesas de viagem, legais, de contabilidade, de consultoria externa, e outras que estejam exclusivamente relacionadas às suas atividades de administração do FUNDO, com exceção daquelas que, nos termos do disposto no Art. 52 deste Regulamento, estejam definidas como encargos do FUNDO. A responsabilidade exclusiva do ADMINISTRADOR por essas despesas prevalecerá ainda que as mesmas ultrapassem o valor das remunerações previstas no Art. 32.

Art. 34 - A remuneração do Operador Imobiliário corresponderá a 70% (setenta por cento) da parcela apurada conforme disposto na alínea (a) do parágrafo 3º do Art. 32 deste Regulamento e será paga diretamente pelo FUNDO ao Operador Imobiliário, nos termos do parágrafo 2º do Art. 47 da Instrução CVM 472.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 35 - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento nos termos previstos no Art. 37 e seguintes da Instrução CVM 472, e de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO, sendo facultado à Comissão de Cotistas convocar a assembleia geral, caso o ADMINISTRADOR não o faça no prazo de 5 (cinco) dias contados do evento.

§ 2º - A assembleia geral que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou determinar a convocação de nova assembleia para proceder à eleição, ainda que delibere a dissolução e liquidação do FUNDO.

§ 3º - Em qualquer dos casos previstos neste artigo, o ADMINISTRADOR permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis ou direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da assembleia geral, devidamente aprovada pela CVM e registrada no mesmo Cartório de Títulos e Documentos em que tiver sido registrado o regulamento do FUNDO, que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens ou direitos.

§ 4º - Nos casos de renúncia ou de destituição sem justa causa por deliberação da assembleia geral, o ADMINISTRADOR fará jus, observando-se o disposto no parágrafo seguinte no tocante ao cálculo e pagamento da remuneração variável prevista no inciso III, conforme o caso, do Art. 32. Fica ainda estipulado desde já que, sem prejuízo da remuneração devida, o ADMINISTRADOR não terá direito a indenização de espécie alguma, seja a que título for.

§ 5º - O pagamento da remuneração variável (art.32, III), que o ADMINISTRADOR fizer jus em razão de operações de vendas ou permuta de lotes contratadas durante sua gestão mas ainda não integralmente realizadas financeiramente pelo FUNDO, será efetuado observadas as seguintes condições:

- I - nas hipóteses de vendas de lotes contratadas, mas ainda não realizadas financeiramente pelo FUNDO, calcular-se-á a remuneração variável do ADMINISTRADOR, na forma prevista no Art. 32, III, conforme o caso, levando-se em conta o valor presente, apurado mediante uma taxa de desconto de 15% (quinze por cento) ao ano, das importâncias devidas ao FUNDO em decorrência das vendas efetivadas que estiverem registradas em sua contabilidade sob a rubrica "Contas a Receber - venda de imóveis", remuneração essa que, assim calculada, será paga a vista ao ADMINISTRADOR, no momento de sua demissão;
- II - se, após o cálculo da remuneração variável efetivado na forma prevista no inciso anterior, remanescer nos registros contábeis do FUNDO ativos oriundos de vendas de lotes realizadas pelo ADMINISTRADOR, tais como unidades construídas ou a construir ou havidas em razão de permutas por lotes, ou créditos relativos à participação do FUNDO em receitas de venda de empresas adquirentes de lotes, a remuneração variável devida ao ADMINISTRADOR, referente ao resultado do FUNDO com a venda desses ativos ser-lhe-á paga no momento e na proporção em que o FUNDO efetivamente realizar esse resultado, ou seja, quando concluída a venda e pago o preço, sendo que, nos casos de venda a prazo desses

ativos, com o conseqüente registro contábil na rubrica "Contas a Receber - venda de imóveis" das importâncias devidas ao FUNDO, aplicar-se-á a mesma taxa de desconto de 15% (quinze por cento) ao ano, para apurar o valor presente destas importâncias e, com base nesse valor, calcular a remuneração variável do ADMINISTRADOR, a qual lhe será paga à vista, após efetivado o cálculo aqui previsto.

§ 6º - O ADMINISTRADOR perderá o direito previsto no § 4º deste artigo nos casos de descredenciamento pela CVM, de destituição pela assembleia geral em decorrência do descumprimento de suas obrigações como ADMINISTRADOR ou de culpa ou dolo no exercício de suas atribuições, e de sua liquidação judicial ou extrajudicial.

Art. 36 - Em qualquer das hipóteses de substituição, o ADMINISTRADOR substituído deverá:

- I - transferir ao novo administrador a propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.
- II - enviar ao novo administrador todos os documentos, incluindo todas as respectivas cópias (exceto as necessárias para o atendimento das exigências fiscais aplicáveis ao administrador substituído), relativos às atividades do ADMINISTRADOR como gestor do FUNDO, acompanhados de um relatório final preparado pelos auditores independentes do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 37 - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas:

- I - examinar, anualmente, as contas do FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II - alterar o regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo;
- III - destituir o ADMINISTRADOR e eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV - autorizar a emissão de novas cotas, observado o disposto no **art. 7º** deste Regulamento;
- V - eleger os membros da Comissão de Cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do

valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- VI** - nomear e destituir o auditor independente, após examinar as sugestões feitas pela Comissão de Cotistas, conforme estipulado no Art. 21, inciso III, deste Regulamento.
- VII** - determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO, ouvido previamente o operador imobiliário;
- VIII** - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO;
- IX** – alteração do prazo de duração do FUNDO.
- X** - aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- XI** - alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

§ 1º - Anualmente, a assembleia geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do fundo, fazendo-o até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de assembleia geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

§ 3º A assembleia geral a que se refere o § 1º somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 4º A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 38 - A assembleia geral será convocada pelo ADMINISTRADOR, podendo também ser convocada pelo Operador Imobiliário ou por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, ou pela Comissão de Cotistas

quando o ADMINISTRADOR não atender, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que apresentarem devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

Parágrafo único - O pedido de convocação da assembleia geral apresentado pela Comissão de Cotistas deverá ser firmado pela maioria de seus membros.

Art. 39 – A convocação da assembleia geral deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas do administrador e do distribuidor na rede mundial de computadores.

§ 1º - A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

§ 2º - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias, e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 3º - Do instrumento de convocação deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

§ 4º - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 5º - Independentemente da convocação, será considerada regular a assembleia instalada com a presença de todos os cotistas.

§ 6º - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou a Comissão de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

§ 7º - O pedido de que trata o § 6º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 8º - O percentual de que trata o § 6º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Art. 40 - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

§ 1º - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o caput deste Artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

§ 2º - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger membros da Comissão de Cotistas, as informações de que trata o caput deste Artigo incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 3º - Caso cotistas ou a Comissão de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 6º do art. 39 deste Regulamento, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do art. 19 da Instrução CVM 472, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 41 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, sem

necessidade de reunião dos cotistas, desde que observadas as formalidades previstas no arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

Parágrafo único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 42 - As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

§ 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, XII e XIII do **Art. 37** acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 2º - Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Art. 43 - Somente poderão votar nas assembleias gerais os cotistas identificados no Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo único - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 44 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os cotistas.

§ 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I deste Artigo.

§ 2º - O ADMINISTRADOR que receber a solicitação de que trata o § 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no § 1º acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 4º - É vedado ao ADMINISTRADOR:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 1º acima;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º acima.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Art. 45 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

§ 1º - Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

I – o ADMINISTRADOR;

II – os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR;

III – empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I – os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no § 1º acima; ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

DA COMISSÃO DE COTISTAS

Art. 46 - A assembleia geral de subscritores que deliberar a constituição do FUNDO deverá constituir uma Comissão de Cotistas, para exercer, em caráter permanente, as funções consultivas, de fiscalização e supervisão das atividades e investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

§ 1º - A eleição dos membros da Comissão de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 2º - A Comissão de Cotistas será composta de, no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) cotistas, eleitos na assembleia geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, com mandato de, no mínimo 1 (um) e, no máximo, 5 (cinco) anos.¹

§ 3º - Somente pode exercer as funções de membro da Comissão de Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do FUNDO;

II – não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 4º - Compete ao membro da Comissão de Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Art. 47 - Compete aos membros da Comissão de Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

III – denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício encerrado;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos membros da Comissão de Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

§ 1º - O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput deste Artigo.

§ 2º - Os membros da Comissão de Cotistas podem solicitar ao administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos membros da Comissão de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 48 - Compete à Comissão de Cotistas, representada pela maioria de seus membros:

- I - comunicar aos cotistas, na assembleia geral, ou a qualquer momento mediante carta-circular, todo e qualquer fato relevante de que tome

conhecimento no exercício de suas atribuições, bem como propor à assembleia geral quaisquer medidas que julgue do interesse dos cotistas;

- II - tomar as providências que entender cabíveis na defesa dos interesses do FUNDO e dos cotistas na hipótese prevista no Art. 29, § 3º deste Regulamento.

Parágrafo único - A carta-circular prevista no inciso I do *caput* deste artigo será encaminhada aos cotistas pelo ADMINISTRADOR, por solicitação apresentada pela Comissão de Cotistas e subscrita pela maioria de seus membros.

Art. 49 - Os membros da Comissão de Cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único – Os pareceres e representações individuais ou conjuntos da Comissão de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 50 - As atribuições e poderes conferidos a Comissão de Cotistas são indelegáveis.

Art. 51 - Os membros da Comissão de Cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Parágrafo único - Os membros da Comissão de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO

Art. 52 - Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I – as remunerações do ADMINISTRADOR;
- II – os honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- III – as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos, obrigações e operações do FUNDO;

IV – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

V – as despesas inerentes à constituição do FUNDO, inclusive as referentes à distribuição primária de cotas e à admissão das cotas à negociação em bolsas de valores ou em mercado de balcão, relacionadas e quantificadas no Anexo VI, bem como as despesas decorrentes dos serviços de cotas escriturais e da manutenção da autorização para negociação das cotas em bolsa de valores;

VI – os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos imobiliários ou mobiliários em nome e benefício do FUNDO, posteriores à formação do seu patrimônio inicial, observado o disposto no § 1º deste artigo;

VII – as despesas com propaganda, publicidade e “marketing” de qualquer natureza destinadas a promover a divulgação dos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby ou a venda dos lotes integrantes do patrimônio do FUNDO;

VIII – as despesas com eventuais revisões dos Planos Diretores dos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby, **desde que previamente aprovadas pela assembleia geral de cotistas**;

IX – as despesas relativas à urbanização, tratamento paisagístico e ambiental das áreas de terras que integram o patrimônio do FUNDO e que se façam necessárias para uma adequada e eficiente venda dos lotes vinculados aos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby, **desde que previamente aprovadas pela assembleia geral de cotistas**;

X – os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, caso venha o FUNDO a ser vencido;

XI – os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, ou sobre obrigações de seu interesse;

XII – o valor da parcela dos prejuízos eventualmente sofridos pelo FUNDO que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo ou culpa do ADMINISTRADOR no exercício de suas atribuições;

XIII – as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do FUNDO, e à realização de assembleia geral de subscritores ou de cotistas;

XIV – a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XV – a remuneração da Comissão de Cotistas, se aprovada pela assembleia geral;

XVI – o valor das importâncias reembolsáveis ao ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, e/ou ao operador imobiliário, em decorrência do disposto no **Art. 29** deste Regulamento;

XVII – as despesas relativas aos compromissos firmados com a Prefeitura Municipal de São Paulo conforme Termo de Assunção de Obrigações que integra o presente Regulamento como seu Anexo VII, **observado o estabelecido no Anexo VI**;

XVIII – despesas com o registro de documentos em cartório;

XIX – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472; e

XX – outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do FUNDO, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos bens integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela assembleia geral.

Parágrafo único - Os custos relativos à eventual intermediação dos lotes por terceiros (corretores - pessoa física ou jurídica), na venda a empreendedores na modalidade de permuta, correrão inteiramente por conta dos compradores, não cabendo ao FUNDO nenhum ônus; caso a venda seja efetuada em moeda, este custo será de responsabilidade do FUNDO, ou seja, do vendedor, prevendo-se a taxa de 5% (cinco por cento) a incidir sobre o valor de venda e paga no ato da escritura.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 53 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis especificamente expedidas pela CVM, serão auditadas semestralmente pelo auditor independente.

Parágrafo único – O exercício social do FUNDO se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado.

DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 54 - O FUNDO terá o prazo de duração necessário à integral consecução de seu objeto. Será obrigatoriamente dissolvido e liquidado após a comercialização da última unidade imobiliária recebida em permuta pela venda de lotes e a integral realização financeira do seu “Contas a Receber”.

§ 1º - O ADMINISTRADOR deverá, no entanto, após a venda da última unidade, quando restar no patrimônio do FUNDO apenas contas a receber, convocar a assembleia geral para deliberar sobre a dissolução antecipada do FUNDO e a forma de liquidação.

§ 2º - As deliberações da assembleia geral convocada para o fim previsto no parágrafo anterior serão tomadas de acordo com o disposto no § 1º do Art. 42 deste Regulamento.

§ 3º - No caso de liquidação antecipada do FUNDO, o produto da liquidação dos ativos do FUNDO ainda restantes serão pagos em até 30 (trinta) dias do recebimento dos recursos pelo ADMINISTRADOR ou pelo terceiro que venha a ser designado pelos cotistas para atuar como agente cobrador e repassador dos valores apurados.

Art. 55 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 56 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze dias):

a) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o Artigo 54 acima, acompanhada do relatório do auditor independente.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57 - A subscrição de cotas pelo investidor, ou a sua aquisição mediante operação privada ou no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado a partir da subscrição ou da aquisição de cotas.

Art. 58 - Nos casos de falecimento ou incapacidade do cotista pessoa física, ou de dissolução, liquidação ou falência de cotista pessoa jurídica, o representante do Espólio, o representante legal do cotista declarado incapaz, o liquidante do cotista pessoa jurídica, exercerá os direitos e satisfará as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que caibam ao cotista falecido, declarado incapaz, dissolvido ou falido, observadas as prescrições legais.

Art. 59 - O ADMINISTRADOR deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos por esta Instrução, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao FUNDO.

Parágrafo único - O ADMINISTRADOR deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Art. 60 - O FUNDO será regido pela lei brasileira e, especialmente, pela Lei 8.668, pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e pelas Instruções CVM nºs 472 e 516.

Art. 61 - Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que possa ser,

para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao FUNDO ou a questões e controvérsias oriundas deste Regulamento.

Rio de Janeiro, [●] de [●] de [●].

BANCO GENIAL S.A.

Administrador