



**BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO**

CNPJ nº 07.000.400/0001-46 – Código de Negociação: BBF11B

**FATO RELEVANTE**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO**, inscrito no CNPJ sob o número 07.000.400/0001-46 (“Fundo”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

No intuito de dar maior visibilidade às propostas de aquisição dos imóveis do Fundo, a Administradora disponibiliza aos cotistas, de forma consolidada, através de anexos a este Fato Relevante, a versão final das propostas em sua integralidade, conforme disposto abaixo, bem como uma nova proposta recebida pelo Banco do Brasil S.A. (“Locatário”) referente a um acordo:

1. Propostas para aquisição de 100% do **Imóvel CARJ: Anexo I e II;**
2. Proposta para aquisição de 100% do **Imóvel Edifício Sede 1: Anexo III;**
3. Acordo do **Banco do Brasil S.A. (“Locatário”): Anexo IV.**

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de novembro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

## Propostas do Imóvel CARJ

### ANEXO I PROPOSTA CURY

*(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)*

**REF.: Imóvel localizado na Rua Barão de São Francisco - Andaraí com aproximadamente 35.000m<sup>2</sup>**

Prezados,

Desde 1962, a Cury desenvolve edifícios residenciais e empreendimentos de grande porte. Temos 59 anos de história. Hoje, somos uma das maiores construtoras do país. Nosso crescimento vem da qualidade na integração de processos, que vai desde a escolha do terreno ao relacionamento próximo com nossos clientes, indo muito além das entregas das chaves. Com resultados expressivos, estamos no seletor grupo das empresas listadas no Novo Mercado da B3 e temos o reconhecimento junto aos nossos colaboradores, clientes, parceiros e fornecedores.

Dando prosseguimento às nossas tratativas, segue para apreciação nossa proposta para aquisição do imóvel em referência.

**Proposta Comercial**

**- R\$ 65.000.000,00 (Sessenta e cinco milhões de reais) em 36x parcelas iguais de R\$ 1.805.555,55 iniciando mediante Aprovação do Projeto e Escritura Definitiva.**

*\*Valor acima será corrigido pelo IPCA n-2 a partir da escritura definitiva.*

*\*\*Intermediação do negócio será por parte do comprador.*

**Condições resolutivas para a concretização do negócio proposto:**

- Inexistência de qualquer impedimento jurídico e ambiental, que torne inviável a transação imobiliária e desenvolvimento do empreendimento imobiliário planejado pela compradora.
- Inexistência de qualquer impedimento apontado por órgãos públicos que cuidam da preservação do patrimônio histórico e cultural e que inviabilizem economicamente o desenvolvimento do empreendimento imobiliário.
- Viabilidade de água, esgoto, drenagem e iluminação dentro dos parâmetros utilizados para implantação de empreendimentos.
- A presente proposta é válida por 30 (trinta) dias a partir desta data.

---

RONALDO CURY DE CAPUA  
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

---

LEONARDO MESQUITA DA CRUZ  
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

**Propostas do Imóvel CARJ**

**ANEXO II  
PROPOSTA SOD**

*(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)*

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2023.

**AO BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**  
**Administrador do BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO**  
**(“Fundo”)**

Ref: Proposta de Aquisição do Imóvel com endereço na Rua Gomes Braga nº 65 com endereço suplementar Rua Barão de Sao Francisco nº177 – Andaraí – Rio de Janeiro / RJ.

Prezados,

A Sod Capital (“SOD”) formaliza nesta data nova proposta para a aquisição do imóvel com endereço na Rua Gomes Braga nº 65 com endereço suplementar Rua Barão de Sao Francisco nº177 – Andaraí – Rio de Janeiro / RJ, inscrito no 10º Ofício de RGI sob a matrícula nº 54.954 (“Imóvel”).

#### **1. TERMOS E CONDIÇÕES DA PROPOSTA**

O valor da proposta para aquisição de 100% do referido imóvel, é de **R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais)**, nas seguintes condições de pagamento:

- 1. À Vista**, na assinatura da escritura definitiva de compra e venda.
- O proponente conduzirá a aquisição diretamente pelo fundo ou por intermédio de algum veículo investido, a ser definido pelo mesmo, podendo ser através de empresa Limitada, Sociedade Anônima, Fundo de Investimento, ou qualquer outro.
- O Imóvel será vendido livre de coisas e pessoas e desimpedido de ônus, dívidas, gravames, de qualquer natureza, inclusive a dívida de IPTU.
- Não faz parte desta proposta os direitos referentes à: (i) Ação Renovatória; e (ii) Ação de Execução; ambas contra o Banco do Brasil, com valor nominal de aproximadamente R\$30.000.000,00, segundo informações dos representantes do Fundo, que permanecerão com o Fundo.

1.5. Não faz parte desta proposta o direito referente à reivindicação pelo Fundo ao locatário de valor referente a indenização por parte do locatário (Banco do Brasil) para a devolução do imóvel no estado em que o foi entregue à época, conforme relatório mensal do Fundo publicado pela Administradora, que permanecerão com o Fundo.

## **2. CONDIÇÕES PRECEDENTES**

1. A presente proposta nos termos e condições ora tratados, fica sujeita à celebração dos documentos definitivos e após o aceite, os Proprietários não mais poderão ofertar, negociar ou promover qualquer outra modalidade que tenha por objeto o imóvel desta proposta.

2. A aquisição do Imóvel e as condições desta Proposta estão condicionadas, à exclusivo critério da SOD, à: (i) viabilidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário no local, com as características e área privativa pretendidas; (ii) superação satisfatória da análise jurídica, ambiental, financeira e técnica do futuro empreendimento e do Imóvel; (iii) possibilidade de aprovação dos projetos e emissão de todas as licenças necessárias para o projeto imobiliário pretendido; (iv) inexistência de tombamentos, desapropriações, contaminação de solo, sítios arqueológicos; (v) disponibilidade de rede de água, esgoto, energia, drenagem.

## **3. OUTROS TERMOS E CONDIÇÕES**

3.1. O prazo de validade desta Proposta é de 30 dias, ficando totalmente sem efeito após este prazo.

Nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos e para dar continuidade à aquisição do imóvel.

Cordialmente,



**SOD CAPITAL**

**Proposta do Imóvel Edifício Sede 1**

**ANEXO III  
PROPOSTA PAULO OCTÁVIO**

*(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)*

Brasília-DF, 10 de novembro de 2023.

A/C

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM**

Praia de Botafogo, 501 5º andar

Rio de Janeiro, RJ CEP 22250-040

Att: Sr. Allan Hadid

***Ref: Ratificação de proposta para aquisição da totalidade do Edifício Sede 1, em Brasília-DF, localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A, de propriedade do BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO, CNPJ 07.000.400/0001-46.***

Prezados Senhores,

- 1. PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede no Setor Hoteleiro Norte – SHN, quadra 02, bloco A, térreo do Ed. Manhattan Plaza, lojas 98, 102, 134, 142, 158, 162, 166, 170 e 174, Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.475.251/0001-22, doravante denominada “Paulo Octavio”, vem respeitosamente pela presente, apresentar mediante os termos e condições seguintes, a ratificação da proposta de compra para aquisição da totalidade dos imóveis que compõe o **Edifício Sede 1, em Brasília-DF, localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A**, de propriedade do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob número 07.000.400/0001-46, enviada à V.Sas., na qualidade de administrador, no dia 25 de outubro de 2023, conforme abaixo:

**I – OBJETO**

Esta Proposta tem como objetivo apresentar as principais condições comerciais e legais para a aquisição do Imóvel **Edifício Sede 1, em Brasília-DF, localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A**, em sua totalidade.

**II – PREÇO DE COMPRA, FORMA DE PAGAMENTO E CONSIDERAÇÕES**

- a) Sujeito a termos e condições indicadas abaixo, o preço de compra para a aquisição do imóvel e de **R\$85.000.000,00** (oitenta e cinco milhões de reais).
- b) A comissão de venda no valor correspondente a 3% do valor venal, paga a empresa **J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.

37.097.813/0001-51, será suportada pelos Promitentes compradores e deduzida do valor total proposto

### III – PERMISSAS DA PROPOSTA

Esta proposta baseia – se nas informações mais recentes divulgadas pelo Administrador em relação ao **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO** e essas informações são consideradas verdadeiras, consistentes e completas.

A consumação da aquisição do imóvel sujeita a satisfação das seguintes condições:

- (I) A conclusão satisfatória, a critério da Proponente Compradora, da Auditoria (conforme definida abaixo);
- (II) Que o inquilino (BB) de parte do Imóvel renunciem, expressa ou tacitamente (pelo decurso do prazo de 30 dias contados do recebimento de notificação), ao direito de preferência na compra do Imóvel nas condições aqui ofertadas;
- (III) Que nenhuma contingência considerada relevante pela Promitente Compradora tenha sido apontada durante a auditoria, conforme disposto no item 4 abaixo;
- (IV) Que, na data da lavratura da Escritura Definitiva, o Imóvel esteja livre e desembaraçado de ônus ou gravames, sejam estes Judiciais ou extrajudiciais;
- (V) O acordo mutuo em relação a Escritura Definitiva, contendo os termos e condições finais da aquisição do Imóvel, que deverão conter declarações e garantias costumeiras às transações de natureza e porte similares à presente; e
- (VI) Que a aquisição do Imóvel seja aprovada pelos comitês internos da Promitente Compradora e pelos cotistas do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, nos termos de seu regulamento vigente na presente data.

### IV – AUDITORIA

Como condição desta Proposta, a Promitente Compradora devem realizar uma auditoria técnica, legal, ambiental, trabalhista, tributaria e financeira no Imóvel (Auditoria). Quaisquer divergências, passivos ocultos ou deficiências substanciais identificadas durante a Auditoria podem resultar, a qualquer momento.

O **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO** (incluindo seu Administrador) disponibilizarão todas as informações e documentos razoáveis e habituais em auditorias similares e que não possam ser de forma independente solicitada pelos Promitentes Compradores. A Promitente Compradora esta empenhada em concluir a Auditoria dentro de até 60 (sessenta) dias a partir da data em que tais informações e documentos sejam disponibilizadas, sendo certo que esse prazo poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, de comum acordo entre as partes.

#### **V – EXCLUSIVIDADE**

Mediante a aceitação desta proposta, o Administrador e o **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO** comprometem – se a não vender o Imóvel, pelo prazo de validade, abaixo mencionado.

#### **VI – VALIDADE**

A proposta será válida por 30 (trinta) dias contadas da presente data, sendo certo que este prazo será automaticamente prorrogado até o término da Auditoria, caso a presente Proposta seja aceita pelo **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, representado por seu Administrador.

#### **VII – SEM CONFLITOS**

A Promitente Compradora declara que, nesta data, não tem conhecimento de qualquer situação de conflito de interesses que possa impactar a efetivação da aquisição.

#### **VIII – NOTIFICAÇÃO**

Para propósito de envio de comunicações referentes a esta Proposta, a Promitente Compradora informa o seguinte endereço:

Para os Promitentes Compradores

Setor de Rádio e Televisão Sul – SRTV/S, Qd. 701, Térreo

Ed. Embassy Tower – Brasília - DF

CEP 70.340.908

A/C: Juliano Fleury

E-mail: [juridico@jfleury.com.br](mailto:juridico@jfleury.com.br) [complice@jfleury.com.br](mailto:complice@jfleury.com.br)



## IX – DIVERSOS

Em caso de aceitação dos termos e condições desta Proposta, solicitamos que assinem uma das vias na página de assinaturas e remetam a versão assinada a Promitente Compradora. Após o recebimento da versão assinada desta Proposta, a Promitente Compradora enviará imediatamente a lista de Auditoria contendo todas as informações e documentos razoáveis a habituais para a conclusão da Auditoria e tomarão todas as medidas para efetivar a aquisição do Imóvel de acordo com os termos e condições aqui contidos.

Para evitar, dúvidas esta Proposta não constitui uma obrigação vinculante por parte de qualquer dos signatários abaixo de proceder com a aquisição do Imóvel, sendo certo que nenhuma obrigação existira a menos e até que a Auditoria tenha sido concluída e a Escritura Definitiva tenha sido celebrada, com exceção da Clausula de Exclusividade que será vinculada a partir do aceite da Presente Proposta. Se a aquisição pelos Promitentes Compradores não for consumada por qualquer motivo, o **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO** seu Administrador, os seus cotistas ou terceiros não terão o direito de pleitear qualquer perda, dano, lucros cessantes ou reembolso de despesas a qualquer título ou, ainda, de requerer a consumação da aquisição.

Esta Proposta é regida pela lei brasileira.

A presente Proposta poderá ser assinada por meio de assinaturas eletrônicas, conforme o disposto na Medida Provisória 2.200-2/2001.

Colocamo-nos à sua disposição para prestar quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,



**PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
**PAULO OCTAVIO ALVES PEREIRA**

De acordo, em \_\_\_\_/\_\_\_\_/2023.

**BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**

Por BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administrador do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**

Acordo do Banco do Brasil S.A. (“Locatário”)

ANEXO IV  
ACORDO DO BANCO DO BRASIL

*(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor do acordo segue na página seguinte)*

---

Ao  
Banco BTG Pactual

At. Gestora Fundo BB Progressivo

Prezada Gestora,

**EDIFÍCIO CARJ – PROPOSTA FINANCEIRA PARA PLENA QUITAÇÃO DE OBRIGAÇÕES, VIA ACORDO EXTRAJUDICIAL:** primordialmente, cumprimos a disponibilidade e o profissionalismo de V. Sa em nossas tratativas, sempre pautadas pela busca de entendimentos mútuos sobre cenários que melhor acomodem os interesses dos cotistas do Fundo e desta instituição, ex-locatária do Edifício CARJ.

Considerando a evolução dessas discussões, o Banco do Brasil S. A. vem formalizar proposta financeira para plena quitação de obrigações, via acordo extrajudicial, nas seguintes condições:

1. Valor Total: até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
2. Modalidade: indenização e aluguel
3. Data de assinatura: dezembro/2023
4. Pagamento: em até 10 (dez) dias úteis após assinatura
5. Objeto: Edifício CARJ – Andaraí – Rio de Janeiro – RJ
6. Abrangência / finalidade: plena, ampla, geral e irrevogável quitação de todas e quaisquer obrigações de responsabilidade do Banco do Brasil S. A., notadamente indenizações e aluguéis, mediante encerramento dos processos **0159226-38.2020.8.19.0001**, **0845805-32.2023.8.19.0001**, **0043172-84.2023.8.19.0000**, **0884530-90.2023.8.19.0001** e **0905893-36.2023.8.19.0001**, bem como compensação por recomposição do imóvel e todas as custas processuais e honorários advocatícios vinculados.

Reiteramos que todos os esforços realizados convergem para a busca do atendimento aos interesses das partes, reforçamos o compromisso do Banco do Brasil na equalização dos temas envolvendo a referida edificação.

Cientes da razoabilidade obtida em decorrência dos elementos e tratativas realizadas entre as partes, bem como junto aos escalões decisórios do BB, submetemos a presente proposta à apreciação da governança do Fundo BB Progressivo e de seus advogados que, caso aceita, será objeto de aprovação formal nos Comitês finais do Banco do Brasil S. A.

Respeitosamente,

Banco do Brasil S. A.

Diretoria de Suprimentos, Infraestrutura e Patrimônio

Gustavo Garcia Lellis  
Diretor

Vinicius Resende Teixeira  
Gerente Executivo

Pablo Amaral Farias  
Gerente de Soluções

Banco do Brasil S.A.  
Disec - Diretoria de Suprimentos, Infraestrutura e Patrimônio  
SAUN Quadra 5, Bloco B, Ed. Banco do Brasil - Torre Central, 13º andar  
70.490-912- Brasília (DF)  
Tel.: (61) 3493-4635  
[disec.gecorp@bb.com.br](mailto:disec.gecorp@bb.com.br)