

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 32.065.718/0001-52
("Fundo")

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.690, de 04 de junho de 2014 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do Fundo, vem, nos termos da Assembleia geral Ordinária e Extraordinária convocada em 02 de setembro de 2021, a qual será realizada, em primeira convocação no dia 04 de outubro de 2021, às 11:00 horas apresentar proposta, conforme a seguir:

1. É proposto em sede de Assembleia Geral Ordinária, deliberar pelas Demonstrações Financeiras devidamente auditadas e disponibilizadas a todos os cotistas e na rede mundial de computadores, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020;
2. É proposto em sede de Assembleia Geral Extraordinária, deliberar pelas seguintes matérias:

(i) O pagamento das despesas do Fundo, as quais foram consideradas: a) anteriormente à emissão de cotas seniores, aprovadas por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de maio de 2021 ("AGE 13/05**") e b) projetadas até o mês de outubro de 2021 pela antiga gestora do Fundo;**

O objetivo desta matéria não é especificamente submeter qualquer custo à aprovação, tendo em vista que tais despesas já foram divulgadas aos cotistas e, por este motivo, foi deliberada e aprovada em assembleia a emissão de cotas para fazer caixa e, consequentemente arcar com as despesas em aberto. O intuito é reiterar aos cotistas do Fundo que ainda existem despesas em aberto e a integralização do saldo remanescente da emissão, ora mencionada, precisa ser subscrito e integralizado.

Além disso, vale ressaltar que a emissão de cotas no valor de R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) foi realizada exclusivamente para pagamento das despesas projetadas até outubro de 2021, ou seja, após a integralização do saldo ainda em aberto, precisaremos realizar em um curto período uma nova emissão, a fim de que o Fundo possa continuar honrando seus compromissos financeiros.

(ii) A Chamada de Capital para subscrição e integralização na 1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores ("1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores**"), aprovada na AGE 13/05, tendo em vista: a) a existência do saldo remanescente de R\$ 2.819.642,77 (dois milhões, oitocentos e dezenove mil, seiscentos e quarenta e dois reais e setenta e sete centavos) e b) a necessidade de caixa para fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias, de modo que o Fundo possa honrar com todos os**

compromissos financeiros definidos e projetados até outubro de 2021 pela antiga gestora do Fundo;

Considerando ainda o saldo remanescente da 1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores deliberada e aprovada na AGE 13/05 e que ainda existe a necessidade de caixa para pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, projetadas até outubro de 2021, a Administradora pretende, nos termos do Regulamento, promover nova chamada de capital, a fim de reforçar que o Fundo não tem liquidez para realização dos pagamentos de despesas pendentes.

Ainda não é sabido se os cotistas manifestarão seu interesse em integralizar e, por este motivo, não definimos um cronograma de integralização, inclusive, porque quando da emissão da oferta em questão já fora concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo, de modo que, desde o dia 02/07/2021, a emissão está aberta não só aos cotistas, mas a terceiros (final do direito de preferência).

De todo modo, a partir da manifestação de interesse de algum cotista do Fundo ou terceiros, informaremos a B3 e seguiremos com as orientações para que a subscrição e o aporte sejam realizados por meio de uma corretora no ambiente de Bolsa da B3.

Inclusive, quando da manifestação de interesse de cotista em subscrever e integralizar na emissão de cotas em questão no ambiente de Bolsa da B3, deverá ser aguardado o prazo de até 10 (dez) dias para que a Administradora possa alinhar um cronograma com o regulador (b3), até a efetiva integralização de recursos.

(iii) A autorização à Administradora e à gestora do Fundo, conforme o caso, para adotar todas as medidas necessárias, e para firmar todos os documentos requeridos, para implementar as matérias acima deliberadas, ratificando todos os atos até então praticados visando à efetivação de todos os itens acima, caso aprovados.

A Administradora informa que de acordo com a condução da assembleia em conjunto com os cotistas do Fundo, esta matéria serve para que todos os documentos e medidas cabíveis sejam devidamente realizadas e implementadas, no que for aplicável e visando o interesse dos cotistas do Fundo.

Por fim, a Administradora comunica que tendo em vista a contratação do Escritório Saback Dau & Bokel Advogados para conduzir todos os trâmites necessários para realização da transferência do imóvel ao Fundo, aproveitamos a presente proposta para divulgar o Relatório de Auditoria Jurídica formalizado pelo referido escritório acerca da transferência, ora mencionada, esclarecendo todos os pontos pertinentes à operação, nos termos do Anexo I desta proposta.

São Paulo (SP), 24 de setembro de 2021.

Atenciosamente,

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gomes de Carvalho, 1.195 – 4º andar
Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil – 04547-004
Fone: + 55 (11) 3842-1122 www.cmcapital.com.br

Anexo I - RELATÓRIO DE AUDITORIA JURÍDICA

RELATÓRIO DE AUDITORIA JURÍDICA

OPERAÇÃO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO NO ÂMBITO DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA SPE SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rio de Janeiro/RJ
23 de setembro de 2021.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO E HISTÓRICO DA OPERAÇÃO	3
II. IMÓVEL	6
<i>II.1 Aspectos Imobiliários e Urbanísticos</i>	6
<i>II.2 Aspectos Ambientais</i>	7
<i>II.3 Aspectos Fiscais</i>	8
III. SPE SÃO FRANCISCO	12
<i>III.1 Aspectos Societários</i>	12
<i>III.2 Aspectos Cíveis e Criminais</i>	13
<i>III.3 Aspectos Fiscais</i>	14
<i>III.4 Aspectos Trabalhistas</i>	16
IV. CONCLUSÃO	17

I. INTRODUÇÃO E HISTÓRICO DA OPERAÇÃO

O presente relatório de *due diligence* (“Relatório”) foi elaborado pelo escritório com a finalidade de atualizar a auditoria jurídica conduzida em 12 de abril de 2019 (“Primeira Auditoria”), cujo escopo contemplava o exame das questões jurídicas mais relevantes relacionadas à operação de dação em pagamento a ser realizada no âmbito da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação da SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Emissão” e “SPE São Francisco” ou “Emissora”, respectivamente).

Em 21 de agosto de 2014, a SPE São Francisco, por meio do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, conforme posteriormente aditado em 05 de setembro de 2014 e em 10 de março de 2016 (“Escritura de Emissão”), emitiu 5.120 (cinco mil, cento e vinte) debêntures, no valor total de R\$ 51.200.000,00 (cinquenta e um milhões e duzentos mil reais), com vencimento em 21 de agosto de 2018 (“Data de Vencimento”), das quais somente 4.505 (quatro mil, quinhentas e cinco) foram devidamente subscritas e integralizadas (“Debêntures”).

Em garantia ao integral cumprimento das obrigações assumidas pela SPE São Francisco no âmbito da Emissão, foi constituída alienação fiduciária sobre os imóveis de propriedade da Emissora e de seus acionistas, conforme o caso, localizados na cidade e Estado do Rio de Janeiro, no Largo de São Francisco de Paula, nº 34 e 34-A e na Rua dos Andradas, nº 5, 9 e 13, descritos e caracterizados nas matrículas nº 20.427, 81.063, 81.342 e 51.483, respectivamente, registradas perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (“Alienação Fiduciária”).

Na Data de Vencimento, foi verificado o inadimplemento das obrigações oriundas da Escritura de Emissão e demais instrumentos a ela relacionados, notadamente, o pagamento das Debêntures. Naquela data, o saldo devedor atualizado das Debêntures correspondia a R\$ 84.195.456,31 (oitenta e quatro milhões, cento e noventa e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e trinta e um centavos) (“Saldo Devedor das Debêntures”).

Em decorrência do inadimplemento do pagamento das Debêntures, a SPE São Francisco apresentou, em 31 de agosto de 2018, proposta de quitação integral das Debêntures mediante entrega do imóvel objeto da matrícula 20.427 registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, objeto da Alienação Fiduciária (“Imóvel”), a título de dação em pagamento do Saldo Devedor das Debêntures, conforme autorizado pelo § 8º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, a qual foi devidamente aprovada por unanimidade em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 03 de setembro de 2018 (“Dação em Pagamento”).

Em 14 de novembro de 2018, a SPE São Francisco e os debenturistas celebraram o Instrumento Particular de Transação (“Acordo”) por meio do qual pactuaram os principais termos e condições para realização da Dação em Pagamento.

Foi realizada, assim, a Primeira Auditoria, sobre a SPE São Francisco, o Imóvel e seus antigos proprietários, levando em consideração exclusivamente os documentos constantes da Lista de Solicitação de Documentos e Informações que integra o Anexo I ao referido relatório.

Contudo, ao longo do ano de 2020, considerando que a Dação em Pagamento ainda não havia sido efetivada, a SPE São Francisco e o atual Debenturista, com o intuito de reformular determinados termos previstos no Acordo, bem como estabelecer novas condições e novos prazos para a efetivação da Dação em Pagamento, celebraram, em 02 de outubro de 2020, o Instrumento Particular de Promessa de Dação em Pagamento, por meio do qual, dentre outras disposições, distrataram o Acordo e prorrogaram o prazo para a celebração da Escritura Definitiva de Dação em Pagamento do Imóvel (“Promessa de Dação em Pagamento” e “Escritura Definitiva”, respectivamente).

Dado o transcurso de mais de 2 (dois) anos desde a realização da Primeira Auditoria, o presente Relatório consolida uma atualização da *due diligence* anteriormente conduzida pelo escritório, exclusivamente em relação à SPE São Francisco e ao Imóvel.

Por fim, toda e qualquer análise feita neste Relatório foi realizada com base em documentos disponibilizados ao escritório até o dia 15 de setembro de 2021, embasada por documentos apresentados pela SPE São Francisco, bem como emitidos pelo próprio escritório. O escritório partiu da premissa, sem qualquer verificação ou investigação

adicional independente nesse sentido, de que tais documentos e informações são atuais, precisos, legítimos e verdadeiros.

Em adição a outros termos definidos ao longo deste Relatório, os termos abaixo têm os seguintes significados:

<u>“CEDAE”</u>	Companhia Estadual de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro;
<u>“CNPJ”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
<u>“Código Tributário Nacional”</u>	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1996, conforme alterada;
<u>“CPF”</u>	Cadastro de Pessoas Físicas;
<u>“Debenturista”</u>	Titular das Debêntures da 1ª Emissão de Debêntures da SPE São Francisco;
<u>“IPTU”</u>	Imposto Predial e Territorial Urbano;
<u>“JUCERJA”</u>	Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
<u>“Lei das S.A.”</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei de Registros Públicos”</u>	Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“NIRE”</u>	Número de Inscrição do Registro de Empresas, fornecido pelas Juntas Comerciais;
<u>“STJ”</u>	Superior Tribunal de Justiça; e
<u>“TJRJ”</u>	Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

II. IMÓVEL

II.1 Aspectos Imobiliários e Urbanísticos

No âmbito da Auditoria, foi apresentada cópia da certidão de inteiro teor da matrícula imobiliária nº 20.427 registrada junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, emitida em 23 de agosto de 2021. Verificou-se, a partir da análise do referido documento, que não houve qualquer registro ou averbação posterior à Primeira Auditoria.

O Imóvel é composto por uma área de loja localizada no térreo e identificada pelo nº 34-A, e por um prédio comercial, identificado pelo nº 34, dividido em 15 (quinze) andares, com início no 4º e encerramento no 18º andar. Em razão das alterações realizadas pela obra de modernização promovida pela SPE São Francisco (“Retrofit”), as inscrições imobiliárias do Imóvel, junto à Prefeitura sofreram alterações, estando atualmente vigentes na forma abaixo:

Andar	Inscrição Imobiliária
Loja	3384809-4
4º andar	3384810-2
5º andar	3384811-0
6º andar	3384812-8
7º andar	3384813-6
8º andar	3384814-4
9º andar	3384815-1
10º andar	3384816-9
11º andar	3384817-7
12º andar	3384818-5
13º andar	3384819-3
14º andar	3384820-1
15º andar	3384821-9
16º andar	3384822-7
17º andar	3384823-5
18º andar	3384824-3

Conforme destacado na Primeira Auditoria, não obstante as Certidões de Situação Fiscal e Enfitêuticas, apresentadas para cada uma das inscrições imobiliárias indicarem a remissão de foro do Imóvel, a certidão de inteiro teor da matrícula do Imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro Geral de Imóveis não possui qualquer indicação a respeito

da constituição e cancelamento da enfiteuse. Em que pese a recomendação de atualização da matrícula do imóvel no âmbito da Primeira Auditoria, tal alteração não foi promovida.

Com relação aos aspectos urbanísticos, é importante destacar que a Certidão de Situação de Ocupação e a Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais, ambas expedidas pela Secretaria do Patrimônio da União, devem ser solicitadas no *website* do referido órgão, o que foi feito utilizando o número de inscrição da SPE São Francisco perante o CNPJ. Contudo, a informação apresentada neste procedimento é de que não existem imóveis administrados pela União vinculados à SPE São Francisco.

Ademais, em que pese ter sido solicitada à SPE São Francisco, não foi apresentada, para fins de elaboração do presente Relatório, a respectiva Certidão Negativa de Débitos de INSS da Obra, não tendo sido possível atestar a regularidade dos pagamentos de INSS relacionados ao Retrofit.

Em complemento, foi apresentada a Certidão de Aceitação de Obra, expedida em 03 de dezembro de 2020, pela Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, atestando o cumprimento do projeto do Retrofit originalmente aprovado pelo referido órgão municipal.

Conforme informações constantes da Certidão de Aceitação de Obra, o referido documento tem efeito de “habite-se” para as novas unidades decorrentes do Retrofit, servindo, portanto, para atestar que o Imóvel encontra-se de acordo com as normas de zoneamento e uso do solo urbano e, portanto, regular para ocupação.

Ainda, cumpre ressaltar que não integrou o escopo desta Auditoria a análise de eventuais apólices de seguro contratadas sobre o Imóvel, tampouco quaisquer contratos de prestação de serviços relacionados à manutenção e segurança do Imóvel que tenham sido celebrados pela SPE São Francisco, na qualidade de proprietária.

II.2 Aspectos Ambientais

Em linha com as considerações e apontamentos feitos no âmbito da Primeira Auditoria, em que pese a construtora responsável pela realização da obra ter informado que a execução do Retrofit, por se tratar de reforma e modernização de prédio existente, teria sido

dispensada do licenciamento ambiental, a Certidão de Inexigibilidade se apresentaria como sendo o documento hábil para atestar a liberação do procedimento de licenciamento.

Entretanto, nos termos do artigo 24, parágrafo único do Decreto Municipal do Rio de Janeiro nº 40.722, de 08 de outubro de 2015¹, a obtenção da Certidão de Aceitação de Obras depende da apresentação da Certidão de Cumprimento de Condicionantes. O referido documento tem por objeto certificar o cumprimento de todas as condicionantes descritas na Licença Ambiental Municipal aplicável àquela obra.

Nesse sentido, ainda que o Retrofit não tenha sido dispensado do Licenciamento Ambiental, considerando a emissão da Certidão de Aceitação de Obra (conforme descrito no Item II.1 acima), podemos afirmar que não há contingências ambientais decorrentes do Retrofit.

II.3 Aspectos Fiscais

Quanto à situação fiscal do Imóvel, foram apresentadas as Certidões de Situação Fiscal e Enfitêutica emitidas para cada uma das novas inscrições imobiliárias que compõe o Imóvel, tendo sido verificada a existência de débitos inscritos na Dívida Ativa Municipal relacionados ao IPTU referente ao exercício de 2020, conforme abaixo:

Andar	Inscrição Imobiliária	Valor a pagar em agosto/2021
Loja	3384809-4	R\$ 454.022,67
4º andar	3384810-2	R\$ 80.201,29
5º andar	3384811-0	R\$ 33.531,35
6º andar	3384812-8	R\$ 33.531,35
7º andar	3384813-6	R\$ 33.531,35
8º andar	3384814-4	R\$ 33.531,35
9º andar	3384815-1	R\$ 33.531,35
10º andar	3384816-9	R\$ 33.531,35
11º andar	3384817-7	R\$ 33.531,35
12º andar	3384818-5	R\$ 33.531,35
13º andar	3384819-3	R\$ 33.531,35
14º andar	3384820-1	R\$ 33.531,35

¹ Art. 24. Certidão de Cumprimento de Condicionantes - CMC: certifica que um determinado empreendimento, atividade ou obra cumpriu de forma satisfatória as condicionantes descritas na Licença ou Autorização Ambiental Municipal emitida.

Parágrafo único. A CMC deverá ser apresentada para obtenção do "habite-se" ou "aceitação das obras" de empreendimentos, atividades ou obras sujeitos ao Licenciamento ou Autorização Ambiental Municipal.

15º andar	3384821-9	R\$ 33.531,35
16º andar	3384822-7	R\$ 33.531,35
17º andar	3384823-5	R\$ 33.531,35
18º andar	3384824-3	R\$ 39.784,50
TOTAL		R\$ 1.009.916,01

No que diz respeito ao IPTU referente ao exercício de 2021, também foi verificada a existência de débitos, porém ainda não inscritos em dívida ativa, conforme abaixo:

Andar	Inscrição Imobiliária	Valor a pagar em agosto/2021
Loja	3384809-4	R\$ 397.774,54
4º andar	3384810-2	R\$ 70.266,13
5º andar	3384811-0	R\$ 29.378,43
6º andar	3384812-8	R\$ 29.378,43
7º andar	3384813-6	R\$ 29.378,43
8º andar	3384814-4	R\$ 29.378,43
9º andar	3384815-1	R\$ 29.378,43
10º andar	3384816-9	R\$ 29.378,43
11º andar	3384817-7	R\$ 29.378,43
12º andar	3384818-5	R\$ 29.378,43
13º andar	3384819-3	R\$ 29.378,43
14º andar	3384820-1	R\$ 29.378,43
15º andar	3384821-9	R\$ 29.378,43
16º andar	3384822-7	R\$ 29.378,43
17º andar	3384823-5	R\$ 29.378,43
18º andar	3384824-3	R\$ 34.856,62
TOTAL		R\$ 884.816,88

Desta forma, verifica-se a existência de débitos de IPTU, totalizando o montante de R\$ 1.894.732,89 (um milhão, oitocentos e noventa e quatro mil, setecentos e trinta e dois reais e oitenta e nove centavos).

Importante destacar que, em consulta informal feita à Prefeitura do Rio de Janeiro, nos foi informado que a existência de tais débitos não impediriam a emissão de guia de ITBI para fins de conclusão da Dação em Pagamento. No entanto, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU se caracteriza como obrigação *propter rem*, de tal forma que, uma vez operacionalizada a Dação em Pagamento, o Debenturista passará a ser diretamente

responsável pela quitação dos referidos débitos, nos termos dos artigos 32, 34 e 130 do Código Tributário Nacional².

Adicionalmente, foram apresentadas certidões emitidas pelo 9º Ofício de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ com base nas novas inscrições imobiliárias, as quais não apresentaram apontamentos. Desta forma, é possível atestar a inexistência de execuções fiscais envolvendo as novas inscrições imobiliárias do Imóvel até 31 de agosto de 2021, data de emissão das referidas certidões.

Destaca-se que não foram emitidas as certidões com base nas inscrições imobiliárias antigas, não tendo sido possível confirmar se os apontamentos identificados na Primeira Auditoria foram devidamente baixados³.

Em relação às contas de luz, foram encaminhadas contas de energia elétrica referentes às seguintes unidades: prédio, sala 401, sala 402, sala 501, sala 502 e 18º andar, conforme abaixo:

Unidade	Mês e Ano de referência	Comprovante
Prédio	Maio/2021	Apresentado
	Junho/2021	Apresentado
	Julho/2021	Apresentado
Sala 401	Junho/2021	Pendente
	Julho/2021	Pendente

² Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

(...)

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

(...)

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

³ No âmbito da Primeira Auditoria, foram identificados 109 (cento e nove) apontamentos em nome da Sra. Antonieta Martins Vicente, proprietária original do Imóvel. No entanto, à época, com base em informações fornecidas pelo representante da SPE São Francisco, o Sr. Osmar Felipe Marques Júnior, e pesquisas independentes realizadas pelo escritório, no site do TJRJ, foi possível averiguar que os processos judiciais ora mencionados haviam sido extintos em razão de pagamento, restando pendente apenas o pagamento das custas para que sejam promovidas as respectivas baixas definitivas.

Sala 402	Junho/2021	Pendente
	Julho/2021	Pendente
Sala 501	Maio/2021	Pendente
	Junho/2021	Pendente
Sala 502	Maio/2021	Pendente
	Junho/2021	Pendente
	Julho/2021	Pendente
18º andar	Maio/2021	Pendente
	Junho/2021	Pendente
	Julho/2021	Pendente

Segundo informações prestadas pela SPE São Francisco na Primeira Auditoria e reiteradas para fins deste Relatório, sem qualquer verificação independente feita pelo escritório, os relógios dos demais andares encontram-se desligados e, portanto, sem cobrança de energia elétrica. Os comprovantes pendentes, conforme indicado na tabela acima, foram solicitados à SPE São Francisco, mas até o fechamento deste Relatório, não foram enviados. Nesse sentido, não é possível atestar a inexistência de débitos relacionados ao fornecimento de energia elétrica.

Ademais, conforme devidamente apontado no âmbito da Primeira Auditoria, o pagamento das contas de água encontra-se suspenso desde outubro de 2018 por decisão tomada pela SPE São Francisco, em razão de impasse com a CEDAE a respeito dos valores que vinham sendo cobrados. O valor atualizado do débito, em 13 de setembro de 2021, corresponde ao montante de R\$ 918.609,64 (novecentos e dezoito mil, seiscentos e nove reais e sessenta e quatro centavos), conforme certidão obtida junto à CEDAE na referida data.

Ao contrário do débito de IPTU, é pacificado o entendimento do STJ no sentido de que a obrigação pelo pagamento do serviço de fornecimento de água e esgoto é pessoal (*propter personam*) e não real (*propter rem*). Deste modo e, conforme disposto na Cláusula 3.2.1 da Promessa de Dação em Pagamento⁴, a SPE São Francisco continuará responsável

⁴ “3.2.1. As Partes reconhecem que os débitos do Imóvel junto à CEDAE, correspondentes a, aproximadamente, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme detalhado no Anexo III, não integram as dívidas descritas no Anexo II e, portanto, não serão objeto de quitação por parte do Fundo, que ficará tão somente responsável por conduzir o processo de questionamento dos valores cobrados junto à CEDAE.”

pela regularização dos débitos em atraso junto à CEDAE que sejam anteriores à transferência da titularidade do Imóvel, tornando-se o Debenturista responsável, tão somente, pelos débitos posteriores à formalização da Dação em Pagamento.

De toda forma, em que pese a falta de regularização dos débitos junto à CEDAE não representar impedimento formal para a transferência do Imóvel, poderá gerar entraves operacionais ao Debenturista caso o fornecimento de água do Imóvel já tenha sido, ou venha a ser suspenso, pois sua religação dependerá da quitação ou negociação dos débitos, conforme informações constantes do *website* da CEDAE.

III. SPE SÃO FRANCISCO

III.1 Aspectos Societários

Desde a realização da Primeira Auditoria, não foram identificadas quaisquer mudanças societárias no âmbito da SPE São Francisco que impactem as análises feitas acerca do objeto social e prazo de duração da referida sociedade, da existência de filiais, de sua estrutura de capital social, bem como de suas regras de representação.

De toda forma, foi apresentada cópia da Certidão Simplificada emitida pela JUCERJA em 19 de agosto de 2021, confirmando tais informações.

Importante destacar, no entanto, que o mandato dos diretores eleitos na Assembleia Geral Extraordinária⁵, realizada em 28 de março de 2018, se encerrou em 28 de março de 2021. Segundo informações apresentadas pelo Sr. Osmar Marques Felipe Júnior, a regularização dos mandatos da diretoria ainda está em andamento, observado que, nos termos do § 4º do art. 150 da Lei das S.A., o prazo de gestão da diretoria se estende até a investidura dos novos diretores eleitos.

Em complemento, paralelamente à celebração da Promessa de Dação em Pagamento, em 02 de outubro de 2020, a SPE São Francisco nomeou e constituiu o Fundo como seu procurador para, em seu nome, praticar qualquer ato necessário à transferência do Imóvel, inclusive, representar a referida sociedade no âmbito da Escritura Definitiva, conforme procuração lavrada pelo 15º Ofício de Notas, objeto do Livro 860, fls. 166/167, ato 121.

⁵ Foram eleitos os Srs. Osmar Marques Felipe Júnior e Francisco José Martins Vicente.

Importante, no entanto, esclarecer que a referida procuração entrou em vigor em 1º de dezembro de 2020 e permanecerá válida até 1º de dezembro de 2021.

Por fim, no âmbito da Primeira Auditoria, foi apresentada cópia da ata de Assembleia Geral Extraordinária da SPE São Francisco, realizada em 13 de novembro de 2018, que autorizou, por unanimidade, a implementação da Dação em Pagamento mediante entrega do Imóvel para quitação do saldo devedor das Debêntures. Naquela oportunidade, o referido ato societário não possuía qualquer evidência de registro perante a JUCERJA. No âmbito da presente Auditoria, foi apresentada cópia da referida ata devidamente registrada perante a JUCERJA sob o nº 3590061, em 25 de abril de 2019, não havendo mais quaisquer pendências em relação a esta questão.

III.2 Aspectos Cíveis e Criminais

No âmbito da Auditoria, foram solicitadas certidões de distribuidores cível, criminal e falimentar, além de certidões de protesto de títulos emitidas em nome da SPE São Francisco. As certidões apresentadas foram emitidas tanto por juízos federais quanto por juízos estaduais, sendo que as certidões estaduais foram emitidas na comarca do Rio de Janeiro. Foram encaminhadas as seguintes certidões:

Certidão	Status	Validade
Certidão de Falências e Concordatas expedida pelo do 1º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Falências e Concordatas expedida pelo do 2º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 17/11/2021
Certidão de Falências e Concordatas expedida pelo do 3º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Falências e Concordatas expedida pelo do 4º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Feitos Cíveis do 1º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Feitos Cíveis do 2º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 19/08/2021,

		válida até 17/11/2021
Certidão de Feitos Cíveis do 3º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Feitos Cíveis do 4º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Feitos Criminais do 1º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Feitos Criminais do 2º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 19/08/2021, válida até 17/11/2021
Certidão de Feitos Criminais do 3º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Feitos Criminais do 4º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 18/08/2021, válida até 16/11/2021
Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais emitida pela Justiça Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro	Nada Consta	Certidão emitida em 12/08/2021
Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais emitida pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região	Nada Consta	Certidão emitida em 08/09/2021
Certidão do 1º Tabelionato de Protestos de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 20/08/2021
Certidão do 2º Tabelionato de Protestos de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 20/08/2021
Certidão do 3º Tabelionato de Protestos de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 20/08/2021
Certidão do 4º Tabelionato de Protestos de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 23/08/2021

Conforme se verifica da tabela acima, não foram identificadas quaisquer contingências cíveis, criminais ou de protestos em nome da SPE São Francisco.

III.3 Aspectos Fiscais

Foram encaminhadas as seguintes certidões emitidas por autoridades fiscais em nome da SPE São Francisco:

Certidão	Status	Validade
Certidão de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal	Nada Consta	Certidão emitida em 12/08/2021, válida até 08/02/2022
Certidão de Débitos Tributários, inscritos e não inscritos na Dívida Ativa do Estado emitida pela Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro	Nada Consta	Certidão emitida em 20/08/2021, válida até 16/02/2022
Certidão de Regularidade Fiscal (não contribuinte de ICMS) emitida pela Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro	Nada Consta	Certidão emitida em 24/08/2021, válida até 22/11/2021
Certidão de Situação Fiscal emitida pela Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro	Positiva	Certidão emitida em 27/08/2021, válida até 23/02/2022
Certidão Fiscal e Fazendária do 9º Ofício de Registro de Distribuição do Rio de Janeiro/RJ	Nada Consta	Certidão emitida em 24/08/2021, válida até 22/11/2021
Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais emitida pela Justiça Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro	Nada Consta	Certidão emitida em 12/08/2021
Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais emitida pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região	Nada Consta	Certidão emitida em 08/09/2021

Conforme informações acima, a SPE São Francisco possui débitos fiscais junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, dentre os quais se incluem os débitos de IPTU relativos ao Imóvel, já inscritos em dívida ativa, que, em agosto de 2021, perfaziam o montante de R\$ 1.009.619,01 (um milhão, nove mil, seiscentos e dezenove reais e um centavo), conforme apontado no Item II.3 deste Relatório. Adicionalmente, a Certidão de Situação Fiscal emitida pela Procuradoria Geral do Município apontou, ainda, a existência de débito de IPTU, já inscrito em dívida ativa, no valor de R\$ 19.825,54 (dezenove mil, oitocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), conforme apurado em setembro de 2021, referente ao imóvel localizado na Rua dos Andradas, nº 13, Centro, CEP 20051-001.

III.4 Aspectos Trabalhistas

Sob os aspectos trabalhistas, foram solicitadas certidões emitidas em nome da SPE São Francisco pelas autoridades competentes da localidade de sua sede. As certidões apresentadas foram emitidas por autoridades federais e estaduais no Estado do Rio de Janeiro, conforme descritas a seguir:

Certidão	Status	Validade
Certidão de Débitos Trabalhistas emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho	Nada Consta	Certidão emitida em 13/08/2021, válida até 08/02/2022
Certidão de Distribuição de Ações Trabalhistas (PJe – 1º e 2º Grau)	Nada Consta	Certidão emitida em 12/08/2021
Certidão de Distribuição de Ações Trabalhistas (Processos Físicos – 1º e 2º Grau)	Nada Consta	Certidão emitida em 08/09/2021, válida até 08/10/2021
Certificado de Regularidade do FGTS – CRF emitida pela Caixa Econômica Federal	Regular	Certidão emitida em 09/08/2021, válida até 07/09/2021

De acordo com o conteúdo das certidões apresentadas no âmbito da Auditoria, não foram identificadas contingências trabalhistas em nome da SPE São Francisco.

IV. CONCLUSÃO

Nos termos da Auditoria realizada pelo escritório, ressalvados todos os apontamentos e ressalvas apresentados no presente Relatório, no Anexo I, bem como no Relatório da Primeira Auditoria, especialmente quanto à existência de débitos de IPTU perante a Prefeitura do Rio de Janeiro e de débitos de água perante a CEDAE, manifestamos a opinião de que, na presente data, não parecem existir questões relevantes de natureza jurídica que impeçam juridicamente a realização da Dação em Pagamento.

Rio de Janeiro/RJ, 23 de setembro de 2021.

SABACK DAU & BOKEL ADVOGADOS

Por Carla Saback Dau e Mayara Mendes Lourenço

ANEXO I

LISTA DE SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

IMÓVEL		
	Descrição das Certidões	Status
1.1	Certidão de matrícula do Imóvel atualizada	Atendido
1.2	Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutic do Imóvel	Atendido
1.3	Certidão de Execução Fiscal expedida pelo 9º Ofício de Distribuição	Atendido
1.4	Comprovantes de pagamento das 3 (três) últimas contas de água/esgoto, luz e gás, se for o caso	Pendente
1.5	Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se) ou Auto de regularização expedido pela Prefeitura do Rio de Janeiro	Atendido
1.6	Certidão Negativa de Débito/INSS da Obra	Pendente
1.7	Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais, expedida pela SPU ou entidade competente	Atendido
1.8	Certidão de Situação de Ocupação expedida pela Secretaria do Patrimônio da União ("SPU") ou entidade competente (contendo dados do Imóvel e tipo de ocupação)	Atendido
1.9	Licenciamento Ambiental da Obra ou Certidão de Dispensa do Licenciamento Ambiental	Atendido
COMPANHIA		
	Descrição das Certidões	Status
2.1	Certidões dos Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos da Comarca do Rio de Janeiro	Atendido
2.2	Certidão de Distribuição de Ações Cíveis em geral, incluindo ações de família, falência, concordatas, insolvência, conforme o caso e execuções fiscais, da Comarca do Rio de Janeiro	Atendido
2.3	Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Criminais da Comarca do Rio de Janeiro	Atendido
2.4	Certidão de Distribuição da Justiça Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro	Atendido
2.5	Certidão de Distribuição dos Feitos Trabalhistas de 1º Grau no Município do Rio de Janeiro	Atendido
2.6	Certidão de Débitos Trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho	Atendido
2.7	Certidão de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	Atendido
2.8	Certidão de Débitos Tributários, Inscritos e Não Inscritos na Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro	Atendido
2.9	Certidão de Débitos de Tributos Mobiliários, Inscritos e Não Inscritos na Dívida Ativa da Prefeitura do Rio de Janeiro	Atendido
2.10	Certidão de Execução Fiscal expedida pelo 9º Ofício de Distribuição	Atendido
2.11	Contrato ou Estatuto Social, consolidado e suas alterações posteriores e última eleição dos representantes legais da sociedade.	Atendido
2.12	Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro	Atendido
2.13	Certificado de Regularidade do FGTS, expedido pela Caixa Econômica Federal.	Atendido
2.14	Ata de da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de novembro de 2018, devidamente registrada perante a JUCERJA.	Atendido