



**PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO
JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL**

CNPJ/MF nº 23.876.086/0001-16

ADMINISTRADO POR
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04538-132

Distribuição primária de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas (“**Cotas**”), de classe única, não resgatáveis, da 1ª (primeira) emissão (“**Oferta**” e “**1ª Emissão**”, respectivamente) do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL (“Fundo”)**, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), todas escriturais e nominativas, no montante de até:

R\$ 25.000.000,00

(vinte e cinco milhões de reais)

Código ISIN nº BRJTPRCTF001

Tipo ANBIMA: FII de Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Residencial

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional”, datado de 10 de dezembro de 2015, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.395.084, no dia 14 de dezembro de 2015, assim como o seu Regulamento (“**Regulamento**”). O Regulamento foi alterado por atos particulares da Administradora, datados de (i) 29 de janeiro de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016; (ii) 13 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.404.530, de 15 de abril de 2016; (iii) 22 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.405.042, de 22 de abril de 2016; (iv) 25 de julho de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.411.912, de 28 de julho de 2016; e (v) 18 de agosto de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.413.492, de 23 de agosto de 2016. A autorização para constituição do Fundo foi concedida pela CVM em 12 de janeiro de 2016 conforme Ofício número 66/2016/CVM/SIN/GIE, Processo CVM nº RJ-2015-13569.

O Fundo foi constituído na forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, e é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995 (“**Administradora**”).

A Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2016/009, em 19 de setembro de 2016.

Após o encerramento da Oferta, as Cotas desta Oferta serão registradas para negociação secundária no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

A Oferta será coordenada e liderada pela Administradora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento, bem como das normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas deste Fundo de Investimento não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, da ANBIMA ou da BM&FBOVESPA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora ou das demais instituições prestadoras de serviços, de sua política de investimento, ou, ainda, dos empreendimentos que constituírem seu objeto.

Este Fundo utiliza estratégias que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

O investimento no Fundo de que trata este Prospecto apresenta riscos para o Investidor. Ainda que a Administradora ou a Gestora do Fundo mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora, dos prestadores de serviços, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento do Fundo, mas não o substituem. Recomenda-se a leitura cuidadosa de ambos e dos demais anexos, com especial atenção aos Objetivos do Fundo, à Política de Investimento, bem como dos riscos associados ao investimento no Fundo.

O investimento no Fundo de que trata este Prospecto apresenta riscos para o Investidor. Os investidores devem ler atentamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, nas páginas 31 a 39.

O tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo depende do período de permanência dos respectivos investimentos no Fundo, bem como da manutenção de uma carteira de ativos com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias. Alterações nessas características podem levar a um aumento do imposto de renda sobre a rentabilidade aos Cotistas e ao Fundo. Vide seção “Regras de Tributação”, nas páginas 39 a 41 deste Prospecto.

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, da política de investimentos e composição da carteira do Fundo, das atividades, da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate das Cotas.

ADMINISTRADORA/COORDENADORA LÍDER	GESTORA	CONSULTOR IMOBILIÁRIO	ASSESSOR LEGAL
			

A data do presente Prospecto é 28 de setembro de 2016



ÍNDICE

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO	5
IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	9
1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	10
1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA	10
1.2. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	10
1.3. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.....	11
1.4. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	11
1.5. PÚBLICO ALVO	12
1.6. INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES	12
1.7. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	12
1.8. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA	13
1.9. CONDIÇÕES DO COMPROMISSO DE DISTRIBUIÇÃO.....	13
1.10. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	14
1.11. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	14
2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	14
2.1. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	14
2.2. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	16
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	16
3.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO.....	16
3.2. TAXAS	16
3.3. PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	17
3.4. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	17
3.5. REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	21
3.6. COMITÊ DE INVESTIMENTOS	23
3.7. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	24
3.8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS	27
3.9. PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS	27
3.10. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS.....	28
3.11. AMORTIZAÇÃO	28
3.12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	29
3.13. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	29
3.14. LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO	30
4. FATORES DE RISCO.....	31
4.1. RISCOS DE NÃO DISTRIBUIÇÃO A QUANTIDADE MÍNIMA DE SUBSCRIÇÃO REFERENTE À OFERTA	32
4.2. RISCOS DO FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS.....	32
4.3. RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS	32
4.4. RISCO DO FUNDO SER GENÉRICO	32
4.5. RISCO DE LIQUIDEZ	32
4.6. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS DO FUNDO	33
4.7. RISCO DE OS COTISTAS NÃO TEREM CAPACIDADE FINANCEIRA PARA CUMPRIR SUAS OBRIGAÇÕES DE INTEGRALIZAR AS COTAS POR ELES SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DOS RESPECTIVOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO.....	33
4.8. RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO EMPREENDIMENTO	33
4.9. RISCO DE DESCONTINUIDADE.....	33
4.10. RISCO DE PATRIMÔNIO NEGATIVO	33
4.11. RISCO DE VALOR MOBILIÁRIO FACE À PROPRIEDADE DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	34
4.12. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO	34
4.13. RISCO OPERACIONAL	34
4.14. RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS POR TERCEIROS	34
4.15. RISCO DE ATRASO E/OU NÃO CONCLUSÃO DAS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	34

4.16.	RISCO DE AUMENTO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO.....	35
4.17.	RISCO DE VACÂNCIA.....	35
4.18.	RISCO DE CRÉDITO	35
4.19.	RISCO DE SINISTRO.....	35
4.20.	RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO.....	35
4.21.	RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS	35
4.22.	RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS	35
4.23.	RISCO JURÍDICO.....	35
4.24.	RISCO DE MERCADO.....	36
4.25.	RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM RAZÃO DE CONDIÇÕES EXTERNAS ...	36
4.26.	RISCO INERENTE AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	36
4.27.	RISCO DE GOVERNANÇA.....	36
4.28.	RISCO TRIBUTÁRIO.....	36
4.29.	RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS E REGULATÓRIOS.....	37
4.30.	RISCO RELACIONADO A INFLAÇÃO	37
4.31.	RISCO RELACIONADO A POLÍTICA MONETÁRIA	38
4.32.	RISCO RELACIONADO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL.....	38
4.33.	RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS	39
4.34.	RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E A ADMINISTRADORA.....	39
4.35.	DEMAIS RISCOS	39
5.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	39
5.1.	TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	39
5.2.	TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES.....	40
6.	PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	41
6.1.	ADMINISTRADORA.....	41
6.2.	GESTORA	45
6.3.	CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	46
6.4.	EMPREENDEDOR.....	47
6.5.	AUDITOR INDEPENDENTE	48
6.6.	ASSESSOR LEGAL	48
6.7.	DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	49
6.8.	SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	49
7.	RELACIONAMENTO ENTRE PARTES.....	50
8.	PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS.....	53
8.1.	INFORMAÇÕES AOS COTISTAS	53
8.2.	REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM E À ENTIDADE ADMINISTRADORA DO MERCADO ORGANIZADO	55
9.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	55
	ATENDIMENTO AOS COTISTAS.....	56
	GLOSSÁRIO	57
	ANEXOS.....	61
	ANEXO I – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	62
	ANEXO II – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	65
	ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO.....	68
	ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA	125
	ANEXO V – MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, COMPROMISSO DE INVESTIMENTO E TERMO DE ADESÃO	127
	ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE E NOTA TÉCNICA	147



RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

Emissor	JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional.
Administradora e Coordenadora Líder da Oferta	Planner Corretora de Valores S.A.
Tipo de Fundo	O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.
Prazo do Fundo	O Fundo tem prazo de duração de 5 (cinco) anos a contar data do início das operações, podendo ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
Público alvo	O Fundo é destinado à aplicação de recursos por pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, por investidores institucionais com sede no Brasil, bem como por fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores. São admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM.
Volume total da Oferta	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
Valor mínimo de investimento	O valor mínimo de investimento nas Cotas da 1ª Emissão será de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão, sendo admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM. No âmbito da Oferta, será permitida a subscrição parcial das Cotas, sendo que caso ao final do prazo de colocação seja verificado que não foi atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, observando, neste caso, o procedimento previsto no item "Distribuição Parcial" abaixo.
Número de séries da Oferta	Série única.
Quantidade de Cotas da Oferta	250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas.
Valor inicial unitário da Cota	R\$ 100,00 (cem reais).
Forma de distribuição	Pública, com a participações de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Tipo de distribuição	Primária.



Regime de colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Data do início da distribuição	Data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.
Data máxima para o encerramento	6 (seis) meses, após a data de publicação do Anúncio de Início.
Aprovação da 1ª Emissão	A Oferta e 1ª Emissão foram aprovadas pelo Instrumento Particular de Constituição do Fundo e pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo, deliberado pela Administradora, celebrados em 10 de dezembro de 2015 e 29 de janeiro de 2016, os quais se encontram registrados no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob os nºs 1.395.084, de 14 de dezembro de 2015, e 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016.
Registro da Oferta na CVM	A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2016/009, em 19 de setembro de 2016.
Subscrição e integralização	As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pela Administradora, de acordo com o disposto abaixo e nos termos do Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento e do item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto. Enquanto não se encerrar a Oferta, as importâncias eventualmente recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Ativos de Liquidez. Na medida em que a Administradora (i) identificar intenção de investimento nos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses para pagamento de despesas e encargos do Fundo, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo, a Administradora realizará uma Chamada de Capital aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, Compromissos de Investimento e do item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto. O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos do Artigo 16, parágrafo 7º, do Regulamento, do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. No ato de cada subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que serão autenticados pela Administradora.



As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de sua adesão ao Boletim de Subscrição.

Adicionalmente ao disposto acima, no ato da primeira subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, anexo ao Boletim de Subscrição, onde indicará responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, por meio do qual atestará (i) que recebeu cópia do Regulamento e deste Prospecto, e (ii) que tomou ciência das disposições contidas no Regulamento, no Compromisso de Investimento e neste Prospecto, especialmente referentes aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira, à Taxa de Administração e aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400.

Taxa de ingresso, taxa de saída e taxa de performance do Fundo	Não serão cobradas dos subscritores das Cotas taxas de ingresso ou de saída do Fundo, tampouco taxa de performance em função do desempenho do Fundo.
Rentabilidade alvo	O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar à variação do IPCA, acrescido de rentabilidade de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DE QUALQUER PRESTADOR DE SERVIÇO ENVOLVIDO NA OFERTA.
Direitos, vantagens e restrições das Cotas	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas estão detalhadamente descritos item “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” deste Prospecto.
Negociação das Cotas	As Cotas serão registradas para negociação em mercado secundário de bolsa administradora pela BM&FBOVESPA.
Publicidade	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 1ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos <i>websites</i> www.planner.com.br (na página principal, clicar em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”), ou em www.cvm.gov.br (na seção “Fundos de Investimento”, pesquisar pela denominação do Fundo) ou, ainda, http://www.bmfbovespa.com.br > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal “Monitor Mercantil”.
Inadequação da Oferta aos	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não

investidores

é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

ADMINISTRADORA, DISTRIBUIDORA E ESCRITURADORA DE COTAS	Planner Corretora de Valores S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP CNPJ: 00.806.535/0001-54 Telefone/fax: (11) 2172-2635 www.planner.com.br
GESTORA	Ouro Preto Gestão de Recursos S.A. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição – São Paulo – SP CNPJ: 11.916.849/0001-26 Telefone: (11) 3588-1025 / Fax: (11) 3064-9056 www.ouropretoinvestimentos.com.br
CUSTODIANTE	Planner Corretora de Valores S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP CNPJ: 00.806.535/0001-54 Telefone/fax: (11) 2172-2635 www.planner.com.br
CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	PK Consultoria, Participações e Serviços S.A. Avenida Paulista, 453, 15º andar (parte), Bela Vista – São Paulo – SP CNPJ: 02.704.074/0001-34 Telefone: (11) 3514-4729
EMPREENDEDOR	JCF Engenharia e Consultoria Eireli Avenida Julio Abreu, 160, sala 909, Varjota – Fortaleza – CE CNPJ: 09.061.643/0001-10 Telefone: (85) 3244-6789 / (85) 99973-3945 www.cyclusengenharia.com.br
AUDITORIA INDEPENDENTE	Crowe Horwath Bendoraytes Aisenman & Cia Auditores Av. das Américas, 4200, bl. 4 – sl. 206-208, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ CNPJ: 42.170.852/0001-77 Telefone: (21) 3385-4662 / Fax: (21) 3385-4663 www.crowehorwathbrasil.com.br
ASSESSOR LEGAL	Peixoto Neto Sociedade de Advogados Rua Teodoro Sampaio 1765, cj 41, Pinheiros, São Paulo – SP CNPJ: 10.449.446/0001-51 Telefone: (11) 2893-1781 / Fax: (11) 3064-9056 www.peixotoneto.adv.br

1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1.1. Características Básicas da Oferta

O montante total da Oferta de Cotas do Fundo será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), divididos em 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, cada qual com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), sendo que o Montante Mínimo da Oferta é de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), representado por 100.000 (cem mil) Cotas.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Montante Mínimo da Oferta.

Demonstrativos dos Custos da Distribuição

As tabelas a seguir mostram os custos incorridos com a distribuição e os outros custos relacionados ao Fundo.

Espécie de Despesa (*)	Percentual da Oferta	Valor (**)
Taxa de registro da Oferta na CVM	0,30%	R\$ 75.000,00
Taxa de registro da Oferta na BM&FBOVESPA	0,046%	R\$ 11.550,00
Custos com publicação dos documentos do Fundo	0,0144%	R\$ 3.600,00
Custos com registros em cartório	0,08%	R\$ 20.000,00
Assessoria jurídica	0,32%	R\$ 80.000,00
Montante Total	0,7605%	R\$ 190.150,00

(*) Os custos da presente Oferta serão reembolsados pelo Fundo.

(**) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Custo Unitário de Distribuição

Valor unitário inicial (*)	Percentual em relação ao total de Cotas emitidas	Custo unitário (**)	Montante líquido por Cota
R\$ 100,00	0,7605%	R\$ 0,76	R\$ 0,76

(*) Com base no preço de oferta inicial da Cota.

(**) Os custos da presente Oferta serão reembolsados pelo Fundo. Considera o valor total da Oferta da 1ª Emissão e o percentual do montante total da Oferta.

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta.

1.2. Plano de Distribuição

A Oferta das Cotas somente terá início após: (i) a concessão do registro pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) a disponibilização do Prospecto aos investidores.

O prazo de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

O Anúncio de Encerramento da Oferta ocorrerá após a subscrição total ou parcial das Cotas.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Oferta das Cotas será realizada de acordo com o estabelecido neste Prospecto, em conformidade com o disposto no artigo 33, § 3º, da Instrução CVM 400, de modo a assegurar que (i) o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo, e (iii) que os representantes de venda da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela Coordenadora Líder da Oferta.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400.

1.3. Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta previsto, sendo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da Oferta da 1ª Emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início.

O investidor poderá, no ato da assinatura do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento, condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas objeto desta Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo previsto no item “Características Básicas da Oferta” neste Prospecto. O investidor deverá indicar, quando optar pelo cumprimento da condição indicada no item “ii” acima, sua pretensão em (a) receber a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) receber quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas até o término da distribuição das Cotas e a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, observado que, neste caso, o investidor poderá ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior. Na falta de tal manifestação, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas.

Após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, não sendo atendidas as condições indicadas nos itens (i) e (ii) no parágrafo acima, ou não sendo subscrita a totalidade do Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, devendo a Administradora, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acréscimos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo, deduzidos os encargos e tributos devidos, dentro de 05 (cinco) dias úteis; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscritas as Cotas ou cancelada a Oferta.

1.4. Negociação das Cotas

As Cotas, após a obtenção de autorização de constituição e funcionamento do Fundo junto à CVM e tendo início o funcionamento do Fundo, desde que subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário via bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

As Cotas somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após o encerramento da Oferta, sendo certo que, ainda que não estejam liberadas para novas negociações no mercado secundário, as Cotas da Oferta farão jus ao rendimento do Fundo apurado no período, de forma *pro rata temporis*.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

O investidor que adquirir as Cotas mediante operação realizada no mercado secundário estará ciente e concordará com os termos e condições do Regulamento e deste Prospecto.

1.5. Público Alvo

O Fundo é destinado à aplicação de recursos por investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, por investidores institucionais com sede no Brasil, bem como por fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis entre os investidores.

A quantidade mínima de Cotas que cada um dos investidores deverá subscrever é de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente ao Valor Mínimo de Investimento de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Não há limitação de subscrição, no mercado primário ou secundário, de quantidade máxima de Cotas por qualquer investidor, observado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400.

1.6. Inadequação da Oferta a Investidores

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” (páginas 31 a 39) deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

1.7. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

A Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Ademais, a modificação da Oferta poderá ocorrer com o objetivo de melhorá-la em favor dos investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A modificação ou a revogação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, no mesmo jornal utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, conforme dispõe o Artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições.

Além disso, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem juros ou correção monetária, e acréscidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, se for o caso, em até 5 (cinco) dias úteis, mediante crédito em conta corrente.

A CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta de distribuição que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, no prazo de 3 (três) dias úteis, todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, e os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, na proporção das Cotas integralizadas, sem qualquer remuneração ou correção monetária, e acréscidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

1.8. Cronograma Estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Evento	Data Prevista ^(*)
Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM (protocolo deste Prospecto)	15/03/2016
Obtenção do registro da Oferta na CVM	19/09/2016
Disponibilização do Prospecto	29/09/2016
Publicação do Anúncio de Início	29/09/2016
Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta (prazo máximo)	Ocorrerá em até 6 (seis) meses a partir da publicação do Anúncio de Início.
Início de negociação das Cotas	Após o Encerramento da Oferta, a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos investidores poderão ser negociadas.

() Todas as datas previstas estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Ofertante, da CVM ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA, sendo que após a concessão do registro da Oferta, as alterações do cronograma estimativo deverão ser previamente comunicadas à CVM e poderão ser consideradas como modificação da Oferta.*

1.9. Condições do Compromisso de Distribuição

Coordenadora Líder da Oferta:

Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP



A Coordenadora Líder da Oferta terá o prazo máximo para distribuição primária das Cotas de até 6 (seis) meses, contados da publicação do Anúncio de Início, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrita.

A colocação pública das Cotas terá início após a concessão de registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início.

Como a distribuição das Cotas será feita pela própria Administradora, não haverá custos de distribuição. Por outro lado, caso a Administradora tenha alguma despesa com a distribuição, o valor será descontado da taxa de administração.

1.10. Contrato de Garantia de Liquidez

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

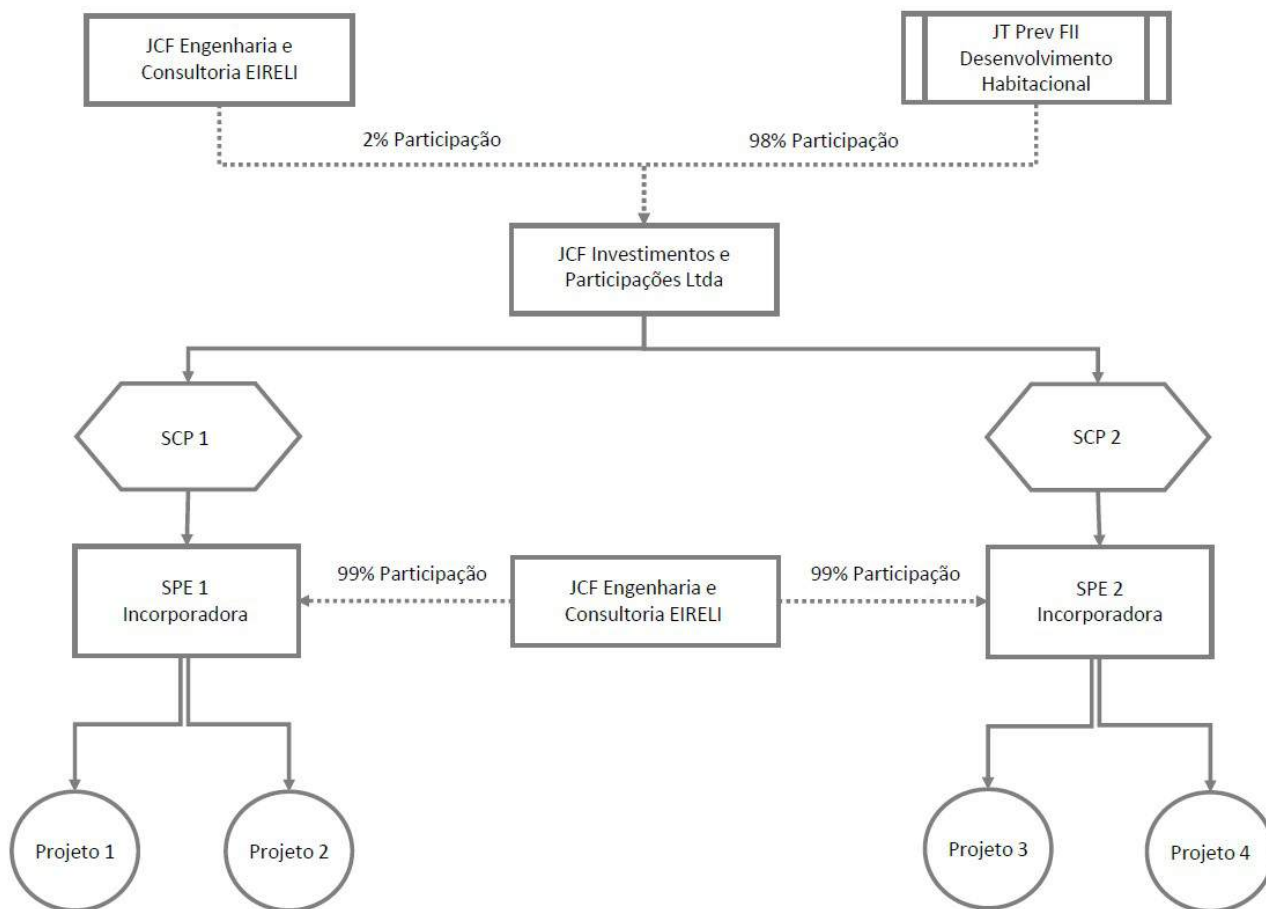
1.11. Destinação dos Recursos

Os recursos da presente distribuição serão destinados primordialmente à aquisição dos Ativos-Alvo e, alternativamente, à aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, enquanto não investidos nos Ativos-Alvo, e no pagamento dos Encargos do Fundo, ou seja, no mínimo 50% (cinquenta por centos) dos recursos captados serão investidos no desenvolvimento de projetos residenciais, mediante investimento em SPE's incorporadoras, constituídas especificamente para esse fim, estruturados, investidos ou coinvestidos pelo Empreendedor, embora não haja limitação do Regulamento de aplicações em percentuais mínimos ou máximos em Ativos-Alvo, ou seja, o Fundo poderá ter até a totalidade do seu patrimônio investido em tais Ativos-Alvo, observado o disposto no item "Política e Estratégia de Investimento" da seção "Política e Estratégia de Investimento" a seguir deste Prospecto.

2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

2.1. Política e Estratégia de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais, além de (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico, que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no regime de incorporação, ou construção para posterior venda, ou loteamentos residenciais localizados preferencial e preponderantemente, na região nordeste do País. A somatória dos investimentos do Fundo, obtidos com esta Oferta, nos Ativos-Alvos descritos acima deverá ser no percentual de 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo, embora não haja tal previsão no Regulamento do Fundo, conforme cronograma indicado abaixo:



Os terrenos e os empreendimentos alvo deverão, preferencialmente, estar localizados em áreas urbanas que apresentem demanda por unidades imobiliárias e tenham população compatível com o porte da atividade prevista para o empreendimento, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em um único empreendimento.

O investimento pelo Fundo em empreendimentos está condicionado ao atendimento dos seguintes critérios previamente estabelecidos:

- I. apresentação da documentação referente à propriedade acompanhada de Relatório de Diligência Jurídica conclusivo, atestando a sua regularidade documental, jurídica e fiscal, além da inexistência de riscos quanto a propriedade envolvendo a cadeia dominial nos últimos 5 (cinco) anos;
- II. apresentação de Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada independente, conforme as normas técnicas aplicáveis, justificando o valor de aquisição, comparativamente a outros ativos semelhantes;
- III. apresentação das diretrizes legais e urbanísticas aplicáveis, que corroborem a viabilidade do desenvolvimento imobiliário pretendido;
- IV. apresentação de Laudo Ambiental conclusivo quanto a inexistência de restrições legais para o desenvolvimento imobiliário pretendido, inclusive quanto a eventual contaminação da área;
- V. apresentação de Estudo de sondagem do solo indicativo do tipo de solo e a sua adequação para o desenvolvimento imobiliário pretendido;
- VI. apresentação de Estudo Preliminar de Viabilidade do Empreendimento pretendido, de modo a validar as premissas adotadas para a formação do preço e condições da permuta a ser realizada pelo Fundo com o futuro empreendedor;



VII. apresentar taxa de rentabilidade superior a 15% ao ano;

VIII. a taxa de rentabilidade mínima requerida para esse tipo de investimentos pelo Fundo é de IPCA + 10,0% (dez) ao ano, devendo ser adotada essa taxa ou uma taxa maior para o cálculo da taxa de retorno líquida dos investimentos do Fundo;

IX. após o investimento do Fundo em uma Companhia Investida ou SPE deverá ser constituída conta vinculada para depósito dos valores correspondentes aos custos remanescentes das obras, cuja movimentação somente poderá ser feita mediante autorização de representante do Fundo para cobertura das despesas incorridas com as obras, conforme medição físico-financeira a ser realizada por empresa de engenharia independente;

X. a partir do investimento do Fundo na Companhia Investida ou SPE, os empreendimentos imobiliários que forem desenvolvidos por ela deverão ser monitorados mensalmente por empresa independente, de modo a acompanhar a sua regularidade; e

XI. a partir do investimento do Fundo na Companhia Investida ou SPE, deverá ser contratada a análise de crédito, a secretaria de vendas e administração dos recebíveis imobiliários com empresa independente, visando assegurar a sua cobrança através da conta vinculada, além de evitar situações de conflito de interesses da investida com o Fundo.

2.2. Localização Geográfica

Os Ativos-Alvo deverão estar localizados na região nordeste do País.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

3.1. Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do Regulamento e a realização da Oferta da 1ª Emissão, foi aprovada pelo Instrumento Particular de Constituição do Fundo e pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo, deliberado pela Administradora, celebrados em 10 de dezembro de 2015 e 29 de janeiro de 2016, os quais se encontram registrados no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob os nºs 1.395.084, de 14 de dezembro de 2015, e 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016. O Regulamento do Fundo foi alterado por atos particulares da Administradora, datados de (i) 29 de janeiro de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016; (ii) 13 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.404.530, de 15 de abril de 2016; (iii) 22 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.405.042, de 22 de abril de 2016; (iv) 25 de julho de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.411.912, de 28 de julho de 2016; e (v) 18 de agosto de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.413.492, de 23 de agosto de 2016. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Patrimônio Líquido do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 1ª Emissão corresponderá a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), divididos entre 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas.

3.2. Taxas



A Administradora receberá uma Taxa de Administração do Fundo, a qual remunerará os serviços de administração, gestão, custódia e consultoria de investimentos imobiliários, equivalente a:

- I. 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- II. 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- III. 2,0% (dois por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e
- IV. 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Ficará assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou pelo índice que vier a substituí-lo, pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação do serviço.

As parcelas da Taxa de Administração devidas respectivamente à Gestora, ao Custodiante e à Consultora de Investimento Imobiliário, constituem encargos do Fundo e serão pagas diretamente pelo Fundo a cada um dos prestadores de serviços, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços.

A remuneração do Auditor Independente não está incluída na Taxa de Administração e será definida em contrato de prestação de serviços a ser firmado entre o Fundo e o Auditor Independente, sendo um encargo do Fundo, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso, taxa de saída ou taxa de performance.

3.3. Patrimônio do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em Ativos-Alvo, tais como, (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (ii) ações de companhias fechadas ou cotas de sociedades limitadas. Os emissores dos ativos descritos acima deverá ter como objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, destinados à venda, preponderantemente localizados na região nordeste do País ("Companhias Investidas" e, isoladamente, "Companhia Investida" ou, ainda, SPE), sendo que o Fundo deverá participar do processo decisório das companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos ("Comitê de Investimentos"), os termos e condições do Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos do Fundo serão feitos, primordialmente, em ativos e projetos estruturados, investidos ou coinvestidos pelo Empreendedor.

O Fundo buscará superar à variação do IPCA, acrescido de rentabilidade de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou de qualquer prestador de serviço envolvido na Oferta.

3.4. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:



- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. a alteração do Regulamento;
- III. a destituição ou substituição da Administradora, da Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários e a escolha de seu substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- V. a dissolução e liquidação do Fundo;
- VI. a alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VII. o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo caso haja permissão no Regulamento e da Assembleia para integralização de Cotas com ativos;
- VIII. a eleição e destituição do(s) representante(s) dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua(s) atividade(s);
- IX. a alteração do prazo de duração do Fundo;
- X. os atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora, a Consultora de Investimentos Imobiliários, aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, o representante de Cotistas ou o Empreendedor, nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472, incluindo a aquisição de imóvel de parte relacionada do Fundo e da Administradora;
- XI. a amortização das Cotas para redução de seu patrimônio; e
- XII. alteração da Taxa de Administração nos termos do Artigo 36, § 4º, da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral Ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará na data de 30 de junho de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimentos Imobiliários ou do Custodiante, tais como alteração na razão social e endereço, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio de comunicação escrita, enviada via posta, com aviso de recebimento ou via correio eletrônico.

A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso X acima deverá observar, cumulativamente, os seguintes critérios: (a) o custo de aquisição do imóvel deve ser equivalente ao valor de mercado e condizente com os termos do laudo de avaliação elaborado para tal fim, sendo vedada a aquisição por valor superior àquele indicado no referido laudo; e (b) aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral.

A Assembleia Geral poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança da Taxa de Administração, de que trata o inciso II do § 1º do Artigo 36 da Instrução CVM 472, seja aplicado mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos do inciso I do mesmo dispositivo.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo(s) representante(s) dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Artigo 26 e seguintes do Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, o(s) Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou o(s) representante(s) dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM 472, o disposto na Seção II, Capítulo VII, da Instrução CVM 555.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da BM&FBOVESPA.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante(s) de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo anterior incluem a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos para o exercício das funções de representante, nos termos do Artigo 26 da Instrução CVM 472, bem como as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Caso os Cotistas ou o(s) representante(s) de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, a Administradora também deverá divulgar, pelos meios descritos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de 10 (dez) dias da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia Geral deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive os documentos exigidos dos candidatos a representante(s) de Cotistas, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Será admitida a participação nas Assembleias Gerais mediante o envio de correspondência, incluindo *e-mail*, carta e fax, desde que recebida antes do seu início, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios de representação, com antecedência de 1 (um) dia útil da realização da assembleia. O Cotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida Assembleia.

As informações a serem disponibilizadas pela Administradora, necessárias ao exercício informado do direito de voto nas Assembleias Gerais Ordinárias, incluem, no mínimo, as descritas no Art. 19-A, § 1º, da Instrução CVM nº 472/08.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, ou correio eletrônico (*e-mail*), sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido pela Administradora no respectivo processo de consulta, estarão de acordo com a proposta ou sugestão da Administradora.

O pedido de procuração, conforme prerrogativa abaixo, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, 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.

É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do parágrafo acima.

A Administradora, recebendo a solicitação de que trata o item anterior, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Na hipótese do Cotista utilizar a faculdade prevista acima, Administradora do Fundo pode exigir: (i) reconhecimento de 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 representante(s).

É vedado a Administradora do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração previsto 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 previsto no parágrafo acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- I. a Administradora, a Gestora ou a Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo;



- II. os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários;
- III. empresas ligadas à Administradora, à Gestora ou à Consultora de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VII, X e XII acima (página 15), dependem da aprovação por maioria de Cotas dos Cotistas presentes e que representem:

- I. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima mencionados deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

As demais matérias pertinentes ao Fundo dependerão de aprovação dos Cotistas que representem a maioria de Cotas dos presentes na Assembleia Geral, cabendo a cada Cota 01 (um) voto.

A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia.

O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 8 (oito) dias após a data de realização da Assembleia.

3.5. Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral do Fundo poderá, a qualquer momento, nomear, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo e/ou participar do Comitê de Investimentos, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. o representante deverá ser pessoa física ou jurídica Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, na Consultora de Investimentos Imobiliários, no controlador da Administradora, da Gestora ou da Consultora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;



III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário desenvolvido por SPE que constitua investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser Administradora, Gestora ou Consultora de Investimentos Imobiliários em outros Fundos de Investimento Imobiliário;

V. não estar em conflito de interesse 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.

A eleição do(s) representante(s) 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.

Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

O prazo de mandato do(s) representante(s) dos Cotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

A função de representante de Cotistas é indelegável.

Compete ao(s) representante(s) de Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada pela Administradora até o limite permitido pelo Artigo 16 do Regulamento de emissão pelo Fundo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar a Administradora e, se esta 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 findo;

(b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um do(s) representante(s) 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.



VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) representante(s) 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 item VI acima, do parágrafo anterior.

O(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões do(s) representante(s) de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras do Fundo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

O(s) representante(s) de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) representante(s) de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

O(s) representante(s) de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

3.6. Comitê de Investimentos

O Comitê de Investimentos será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 8 (oito) membros. Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados pela Administradora (1), este sem direito a voto, pela Gestora (1), pela Consultora de Investimentos Imobiliários (1) e pela Assembleia de Cotistas (5). Para cada membro indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, e terá como funções básicas:

- I. observar estritamente a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do Fundo, conforme disposto no Artigo 10 do Regulamento e no item “Política de Investimentos” deste Prospecto;
- II. avaliar as atividades da Administradora, Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários, na prestação de serviços para o Fundo;
- III. apreciar as oportunidades de investimento para o Fundo, podendo vetar investimentos em ativos, valores mobiliários ou títulos representativos destes direitos;
- IV. supervisionar a “performance” do Fundo através dos relatórios da Consultora de Investimentos Imobiliários acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira do Fundo;
- V. aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação de ativos nos quais o Fundo invista; e
- VI. aprovar a ordem de prioridade dos investimentos a serem realizados pelo Fundo.

A execução das deliberações do Comitê de Investimentos será sempre de responsabilidade da Administradora ou, por delegação, da Consultora de Investimentos Imobiliários.

O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que exigirem os interesses sociais, por convocação de qualquer membro, devendo a convocação ocorrer por mensagem eletrônica ou fax com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência. Ficando dispensadas desta formalidade as reuniões das quais participem todos os membros do Comitê de Investimentos.



As reuniões do Comitê de Investimentos ocorrerão na sede da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.

Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimentos através de meios eletrônicos como áudio ou vídeo conferência, ficando a Consultora de Investimentos Imobiliários encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.

As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ocorrer somente com a presença de, pelo menos, 2/3 dos membros do Comitê de Investimentos. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas por maioria dos membros presentes.

Os votos divergentes dos membros do Comitê de Investimentos deverão ser apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do Comitê de Investimentos, sendo admitido o envio destes através de correio eletrônico (e-mail), em conformidade com o previsto acima.

O Comitê de Investimentos será instalado pela Administradora ou pela Consultora de Investimentos Imobiliários em até 30 (trinta) dias do início de operações do Fundo.

O(s) representante(s) dos Cotistas serão eleitos na primeira Assembleia Geral que ocorrer após o encerramento da captação de recursos pelo Fundo e terão direito a veto em relação a qualquer investimento do Fundo submetido ao Comitê de Investimentos.

Os membros do Comitê de Investimentos não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no Comitê de Investimentos.

As deliberações do Comitê de Investimentos não eximem a Consultora de Investimentos Imobiliários e a Gestora do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas nos Artigos 7º e 8º do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Somente poderão ser eleitos membros para o Comitê de Investimentos, independente de quem venha a indicá-los, aqueles que preencherem os seguintes requisitos:

- I. possuir graduação superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- II. possuir, no mínimo, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber no Setor Alvo;
- III. possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- IV. assinar termos de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos itens I a III acima do presente parágrafo; e
- V. assinar: (a) termos de confidencialidade e (b) termo obrigando a declarar aos demais membros do Comitê de Investimentos sempre que estiver em situações de Conflito de Interesses, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

3.7. Política de Investimentos

Para atingir seu objetivo, os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, com base em recomendações da Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários e de relatórios com as evidências de que os Critérios de Aquisição de Ativos foram observados, conforme previstos no Anexo I do Regulamento e no item “Política e Estratégia de Investimento” deste Prospecto, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, com base no recebimento de remuneração advinda dos investimentos diretos e dos títulos que comporão o patrimônio do Fundo, ou, ainda, da negociação de suas Cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimento a ser adotada pela Administradora, pela Gestora e pela Consultora de

Investimentos Imobiliários consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição de (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico para atuação no desenvolvimento de empreendimentos ou loteamentos residenciais, preferencialmente estruturadas, investidas ou coinvestidas pelo Empreendedor, e localizados na região nordeste do País.

Os imóveis ou os projetos investidos pelas Companhias ou SPE's deverão estar localizados em áreas urbanas que tenham população compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em um único imóvel ou em uma única Companhia ou SPE ou empreendimento, observadas as condições abaixo descritas:

I. aquisição de (i.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, ou (i.2) ações ou cotas emitidas pelas SPE's estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados diretamente pela Administradora, pela Gestora e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, quais sejam:

- (a) avaliação das características do empreendimento, dos imóveis e da região na qual está situado;
- (b) avaliação dos agentes envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);
- (c) análise do histórico de resultados do empreendedor (incorporador), se for o caso;
- (d) análise das variáveis que influenciam nos resultados, especialmente condições de venda, recebíveis imobiliários e custos de obras; e
- (e) análise da viabilidade econômica e financeira do empreendimento.

II. os empreendimentos, as Companhias ou as SPE's deverão apresentar garantias ou ativos em volume superior ao volume de títulos, ações ou cotas a serem adquiridas pelo Fundo.

III. os empreendimentos imobiliários deverão apresentar situação regular, conforme o seu estágio de desenvolvimento, apresentando a documentação correspondente, conforme requisitos definidos pela Consultora de Investimentos Imobiliários e aprovados pelo Comitê de Investimentos, quando da aquisição pelo Fundo dos ativos.

Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados, temporariamente, em Ativos de Liquidez ou em empreendimentos imobiliários por meio dos seguintes requisitos:

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo;
- III. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401;

VI. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VII. letras hipotecárias;

VIII. letras de crédito imobiliário; e

IX. letras imobiliárias garantidas.

O Regulamento não prevê percentuais mínimos ou máximos nos quais devem ser aplicados os recursos do Fundo, sendo possível que a aplicação de até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único tipo de Ativo Imobiliário.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Comitê de Investimentos, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, sendo que o Regulamento não estabelece nenhum critério de concentração específico.

As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos Cotistas, por meio de Assembleia, estão enumeradas no Artigo 25 do Regulamento e no item “Assembleia Geral de Cotistas” deste Prospecto, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora, independentemente de prévia autorização.

A Administradora poderá praticar, diretamente ou representada, por meio de instrumento de mandato com poderes específicos, pela Gestora, com a interveniência anuência da Consultora de Investimentos Imobiliários, entre outros, os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo: negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os contratos e acordos celebrados com os responsáveis pelas Companhias ou SPE's das quais o Fundo tenha adquirido (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, (ii) ações ou cotas, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, de acordo com a política de investimento estabelecida no Artigo 10 do Regulamento, bem como aos Critérios de Aquisição de Ativos, constantes no Anexo I do Regulamento.

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

A Administradora disponibilizará aos Cotistas do Fundo, em sua sede, uma cópia do laudo de avaliação para cada imóvel ou empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo, os quais deverão ser providenciados pela Consultora de Investimentos Imobiliários e elaborados por uma empresa especializada e independente.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com o disposto acima, deverá ser aplicada, pela Gestora, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a critério da Administradora e/ou da Gestora.

O Objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Artigo 25 e seguintes do Regulamento.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou



extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

3.8. Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas até que atinja o limite de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, mediante simples deliberação da Administradora, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o valor mínimo a ser subscrito, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição das novas Cotas.

Atingido o limite do Fundo de emissão de 1.000.000 (um milhão) de Cotas conforme descrito acima, por proposta da Administradora, com aprovação da Assembleia Geral, poderá o Fundo, realizar novas emissões de Cotas, mediante alteração do Regulamento, com o propósito de participar de novos empreendimentos imobiliários de acordo com a sua Política de Investimento.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, conforme descrito no item abaixo “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas”.

3.9. Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas

No ato da primeira subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, anexo ao Boletim de Subscrição, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, por meio do qual atestará (i) ter recebido cópia do Regulamento e deste Prospecto, (ii) estar ciente das disposições contidas no Regulamento, no Compromisso de Investimento e neste Prospecto, especialmente referentes aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira, à Taxa de Administração, aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

No ato de cada subscrição de Cotas, o investidor assinará o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de sua adesão ao Boletim de Subscrição.

Caso, ao término da distribuição pública das Cotas, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, hipótese em que serão cancelados todos e quaisquer Boletins de Subscrição eventualmente celebrados pelas Pessoas Vinculadas.

A integralização das Cotas deverá ser em moeda corrente nacional, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pela Administradora, de acordo com o disposto abaixo e nos termos do Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento e neste item do Prospecto. Enquanto não encerrada a Oferta, as importâncias eventualmente recebidas na integralização serão depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Ativos de Liquidez.

Na medida em que a Administradora (i) identificar intenção de investimento nos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses (“Caixa Mínimo”) para pagamento de despesas e encargos correntes do Fundo, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo, a Administradora realizará uma Chamada de Capital aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, Compromissos de Investimento e neste item do Prospecto.

O descumprimento das obrigações assumidas pelo Cotista o constituirá em mora nos termos do Artigo 16,



Parágrafo 7º, do Regulamento, do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento e o sujeitará a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Na Data de Emissão, o valor unitário inicial de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), não havendo alteração do seu valor até a data de integralização.

O Valor Mínimo de Investimento, exclusivamente para fins de subscrição inicial mínima das Cotas realizadas no mercado primário, corresponde a 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não havendo limite máximo de subscrição por investidor, tampouco a admissão de Cotas fracionárias, observado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, portanto, gozará de isenção tributária, razão pela qual recomenda-se a leitura das regras de tributação aplicável previstas no Artigo 35 do Regulamento e na seção “Regras de Tributação” (páginas 39 a 41) deste Prospecto.

3.10. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideias de seu patrimônio, (ii) são de classe única, (iii) terão a forma escritural e nominativa e (iv) não serão resgatáveis.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

Os titulares das Cotas farão jus aos rendimentos auferidos no semestre pelo Fundo no fechamento das negociações do último dia anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Escrituradora de Cotas.

A Administradora poderá efetuar tantas ofertas quantas forem necessárias, limitada a emissão de 1.000.000 (um milhão) de Cotas pelo Fundo, sem a necessidade de alteração do Regulamento, de modo que ficará assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data do início da distribuição de novas Cotas. O prazo para os Cotistas comunicarem à Administradora, por carta registrada com aviso de recebimento e/ou por correio eletrônico, sobre o exercício do seu direito de preferência será de até 10 (dez) dias, contados do recebimento de correspondência enviada pela Administradora informando a oferta de novas Cotas. A ausência de manifestação dos Cotistas do Fundo na forma e prazo acima indicados será considerada como renúncia ao direito de preferência.

O registro das ofertas públicas de distribuição de Cotas subsequentes, realizadas por meio de oferta pública registrada perante a CVM, seguirá o procedimento do Artigo 10, § 2º, da Instrução CVM 472, devendo ser automaticamente concedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos no § 1º do mesmo dispositivo. Tal prazo não será aplicável caso tenham ocorrido mudanças relevantes na Política de Investimento do Fundo ou alteração do seu público alvo desde a realização da última oferta pública de distribuição de Cotas registrada na CVM.

As Cotas objeto de nova oferta assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

O titular das Cotas do Fundo: (i) não poderá exercer direito real sobre os empreendimentos imobiliários das Companhias ou SPE's investidas integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo ou empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Companhias ou SPE's integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas que subscrever.

3.11. Amortização

Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo.

A Administradora, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, poderá amortizar as Cotas do Fundo. Caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada

Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

3.12. Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, deduzindo-se: (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período; (ii) quaisquer reservas constituídas; e (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com a Instrução CVM 516 e o Regulamento.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balanço previsto acima.

O percentual mínimo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata este item os titulares de Cotas do Fundo que estiverem (i) inscritos como tais no fechamento das negociações do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Escrituradora das Cotas do Fundo e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até aquela data.

3.13. Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. Taxa de Administração e a remuneração da Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários;
- II. remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- III. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- IV. despesas com impressão, expedição, publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento do Fundo;
- V. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos Cotistas;
- VI. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para a negociação em bolsa de valores;
- VII. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VIII. comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários, caso componham seu patrimônio;

- IX. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- X. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- XI. despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral;
- XII. taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- XIII. despesas com laudo de avaliação de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo devidamente aprovado pela Assembleia de Cotistas, e que esteja de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar os custos de aquisição destes, caso venha ser política do Fundo a aquisição de imóveis;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- XV. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XVI. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 27 do Regulamento do Fundo.

Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas no item anterior, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a sua sucessora, da propriedade fiduciária dos empreendimentos ou de direitos sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciada pela CVM, ou, ainda, caso entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

A Administradora poderá determinar que os prestadores de serviços que eventualmente tenham sido por ela subcontratados recebam parcelas da Taxa de Administração diretamente do Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

3.14. Liquidação e Dissolução

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo.

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.

As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores das amortizações 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.

Após a partilha, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias, termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do



Fundo, quando for o caso, e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento e neste Prospecto, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

A Administradora, na qualidade de instituição Custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Após a partilha do Patrimônio do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista neste item, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e Instrução CVM 555, conforme aplicável.

4. FATORES DE RISCO

Os potenciais investidores, antes de tomarem a decisão de investimento no Fundo, devem analisar, cuidadosamente, todas as informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, especialmente, aquelas relativas aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira e aos



fatores de risco inerentes ao investimento no Fundo, os quais estão descritos a seguir.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus Cotistas.

Os principais riscos inerentes ao Fundo encontram-se descritos a seguir e não são os únicos os quais os investidores estão sujeitos. É possível a existência de riscos adicionais que não seja atualmente do conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

É importante ressaltar que a propriedade das Cotas não confere aos seus titulares a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

Riscos Relacionados à Oferta

4.1. Riscos de Não Distribuição a Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à Oferta até o final do prazo de subscrição desta Oferta, a Oferta será cancelada e a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa realizadas pelo Fundo no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Ainda, em virtude de se tratar da primeira distribuição de Cotas, deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do Artigo 13, § 2º, da Instrução CVM 472.

4.2. Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas referente a esta Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

4.3. Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas

As Cotas objeto desta Oferta somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento, desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA enquanto não for encerrada a Oferta.

Riscos Relacionados ao Fundo e aos Valores Mobiliários do Fundo

4.4. Risco do Fundo Ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem identificação dos ativos para os seus investimentos, podendo, portanto, não encontrar imóveis ou companhias com empreendimentos atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, conforme instrução da Consultora de Investimentos Imobiliários, sem prévia anuência dos Cotistas, investir em outros ativos para o patrimônio do Fundo.

4.5. Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, inclusive pela razão de que não há limitação de subscrição, no mercado primário ou secundário, de quantidade máxima de Cotas por qualquer investidor, observado ainda que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo. Ademais, se na distribuição houver excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400. Além disso, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer

situação em um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada.

Por conta dessas características e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

4.6. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Artigo 18 do Regulamento e o item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

4.7. Risco de os Cotistas Não Terem Capacidade Financeira para Cumprir suas Obrigações de Integralizar as Cotas por eles Subscritas, nos Termos do Regulamento e dos Respectivos Compromissos de Investimento

As Cotas serão integralizadas conforme descrito no Artigo 16 do Regulamento e no item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pela Administradora, dentro do prazo previsto nos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento. Não há garantias de que os Cotistas cumprirão suas obrigações perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, bem como não há garantias de que os procedimentos de subscrição e integralização de Cotas descritos nos Compromissos de Investimento serão suficientes para garantir a integralização das Cotas nos termos das respectivas Chamadas de Capital. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

4.8. Risco Relativo à Rentabilidade do Empreendimento

O investimento em Cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.

4.9. Risco de Descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, situação na qual não será devida nenhuma multa ou penalidade pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços, a qualquer título, em decorrência desse fato.

4.10. Risco de Patrimônio Negativo



As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Cotista. Os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

4.11. Risco de Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

4.12. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para aquisição de títulos emitidos por Companhias ou SPE's que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de ofertas, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de Cotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários. Não obstante, os recursos obtidos com esta Oferta serão destinados a investimentos nos Ativos-Alvos, que deverão estar localizados em uma única região do País, no nordeste, caso em que não haverá uma diversidade de investimentos em outras regiões do País.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, inicialmente o Fundo irá adquirir títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, embora não haja previsão de percentuais mínimos ou máximos de aplicação dos recursos do Fundo, o que possibilita a aplicação de até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único tipo de Ativo-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

4.13. Risco Operacional

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimento Imobiliário e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

4.14. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição de títulos (ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e, ainda, cotas de sociedades limitadas ou ações de companhias fechadas) emitidos por Companhias ou SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

4.15. Risco de Atraso e/ou Não Conclusão das Obras dos Empreendimentos Imobiliários

Tendo em vista que o investimento será em empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos, caso ocorram a não conclusão, atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos empreendimentos poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma

negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais aplicáveis.

4.16. Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos empreendimentos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos empreendimentos. Não obstante, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

4.17. Risco de Vacância

O Fundo poderá não ter sucesso nos empreendimentos imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de despesas relacionadas aos Ativos-Alvo poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

4.18. Risco de Crédito

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nos empreendimentos imobiliários, a título de juros, amortização e participação nos resultados. Assim, por todo o tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

4.19. Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizável, parcial ou integralmente, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

4.20. Risco de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os entes públicos poderão desapropriar imóveis por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há garantia de que a indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

4.21. Risco de Regularidade dos Imóveis

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários. Não obstante, após a aquisição e enquanto o instrumento de compra e venda não tiver sido registrado, poderá haver dificuldade no registro da transmissão da propriedade ou até mesmo tornar-se inviável a transmissão dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, comprometer o patrimônio do Fundo.

4.22. Risco das Contingências Ambientais

Por se tratar de investimentos em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações, multas e sanções administrativas e criminais por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

4.23. Risco Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

4.24. Risco de Mercado

Os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

4.25. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, consequentemente, a capacidade da Companhia ou SPE assegurar a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia ou SPE em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

4.26. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da Companhia ou SPE em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

4.27. Risco de Governança

Não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas: (i) a Administradora, a Gestora ou a Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários; (iii) empresas ligadas à Administradora, à Gestora ou à Consultora de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo. Exceto quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (vi) acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas acima, nos itens (i) a (vi), caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Adicionalmente, algumas matérias estão sujeitas a deliberação por quórum qualificado, de modo que pode ser possível que não compareçam em Assembleia Geral Cotistas suficientes para a tomada de decisão e, portanto, as atividades e rentabilidade do Fundo poderão ser impactadas adversamente caso não seja possível aprovar determinadas matérias por falta de quórum.

4.28. Risco Tributário



A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ademais, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo. No entanto, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Assim sendo, caso tais regras não sejam atendidas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas não terão referido benefício fiscal e estarão sujeitos à tributação a eles aplicável.

Adicionalmente, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

4.29. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a aquisição e exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderá estar condicionada, sem limitação, a diversas exigências das autoridades públicas, parâmetros de zoneamento e demais requisitos legais e regulatórios à obtenção de licenças específicas, alvarás ou aprovações de autoridade governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento. Tais requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que possam vir a ser criados poderão implicar aumento de custos e impactar adversamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

4.30. Risco Relacionado a Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde

então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. Nos últimos anos a inflação tem superado sistematicamente a meta anual, escapando do controle do governo em diversos momentos. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em cotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. Aumentos na inflação, além de variações nas taxas de juros, podem afetar as taxas de inadimplência e reduzir as margens de lucro do Fundo e consequentemente a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Assim como, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos associada ou não a aumentos nas taxas de juros podem prejudicar a demanda por imóveis.

4.31. Risco Relacionado a Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das Cotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.32. Risco Relacionado ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas poderão resultar em perdas para os Cotistas. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em realizar investimentos nesses mercados, o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as Cotas do Fundo em questão. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora, a Consultora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.



4.33. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.34. Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora

Conforme dispõe o Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Os seguintes prestadores de serviços são a mesma pessoa jurídica da Administradora e foram contratadas para prestar serviços ao Fundo como: (i) Custodiante, para prestação dos serviços de custódia dos ativos, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; (ii) Distribuidora, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo, e (iii) Escrituradora, para prestação do serviço de escrituração do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as prestações de serviços acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

4.35. Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alterações na política econômica, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimentos Imobiliários, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas Cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares, em que pese sua obrigação de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

5.1. Tributação do Fundo

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda na fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, exceto as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no Artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. De acordo com a Lei nº

12.024/09, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física, não sujeita à isenção prevista no inciso III do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A verificação da participação do Cotista no fundo de investimento imobiliário, para fins da compensação prevista no parágrafo anterior, será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos do Fundo, conforme previsto no item (i) do parágrafo seguinte, o que ocorrer primeiro.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.2. Tributação dos Investidores

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumprе ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A verificação das condições para a isenção descritas neste parágrafo será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro, desde que o Fundo distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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.

Havendo alienação de Cotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do Artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15:

- I. beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e
- II. beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do imposto de renda sobre pessoa jurídica, da CSLL, bem como do PIS e da COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, a qual, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005, e posteriores aplicações, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Tributação IOF/Títulos: Poderá haver a incidência do IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das Cotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no



Fundo, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota poderá ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

Tributação IOF/Câmbio: O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

Tributação dos Cotistas Residentes e Domiciliados no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, Artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Artigo 90) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Artigo 63, § 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

Considerações adicionais: Sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (imposto de renda da pessoa jurídica, CSLL, PIS e COFINS), caso o Fundo passe a admitir a aplicação de seus recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. Administradora

Planner Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Telefone/fax: (11) 2172-2635

www.planner.com.br

Contato: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Breve Histórico da Administradora

A Planner Corretora é uma instituição completa em termos de atuação no mercado de capitais, oferecendo



todos os produtos e serviços relacionados a operações do mercado de capitais, atuando na administração de fundos e gestão de recursos de terceiros.

A Planner possui profundo conhecimento do mercado, estando habilitada para administrar recursos financeiros em diversos mercados, utilizando rigoroso controle de risco para que seus clientes tenham tranquilidade e compreensão dos passos tomados durante a gestão dos seus recursos.

A corretora conta com duas unidades de negócios especializadas, a Financial Advisory e a Asset Management, que utilizam a inteligência da informação e o profundo conhecimento do mercado para atingir maior competência na gestão de recursos, de acordo com o perfil de cada investidor.

Principais Atribuições da Administradora

A Administradora prestará os serviços de administração do Fundo, a qual tem amplos e gerais poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo, representar o Fundo em juízo ou fora dele, bem como solicitar a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observadas as limitações e condições do Regulamento, as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotista e as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos no Regulamento e na legislação aplicável.

No título aquisitivo e na matrícula dos bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI do Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, e destacará que o imóvel adquirido constitui patrimônio do Fundo.

A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

A Administradora declara que este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da distribuição pública, dos valores mobiliários distribuídos, do emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

A Administradora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

I. providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiverem matriculados imóveis porventura pertencentes ao Fundo, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo da Administradora;
- (b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;



(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à Gestora;

III. prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a Administradora deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

(a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(c) escrituração de Cotas;

(d) custódia de ativos financeiros;

(e) auditoria independente; e

(f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados à Gestora no Artigo 7º do Regulamento e no item “Principais Atribuições da Gestora” deste Prospecto.

IV. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de presença e atas das assembleias gerais;

(c) a documentação relativa aos imóveis, empreendimentos imobiliários, às operações e patrimônio do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) de Cotistas, da Consultora de Investimentos Imobiliários e outros profissionais ou empresas contratados na forma dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item IV acima até o término do procedimento;

VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472, no Artigo 21 do Regulamento e na seção “Publicidade e Remessa de Documentos” deste Prospecto;

IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. observar as disposições constantes no Regulamento e neste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XI. 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;

XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

XIII. preparar e fornecer anualmente aos Cotistas, até a data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas em que se deliberará sobre as demonstrações contábeis anuais do Fundo, relatório contendo o detalhamento das despesas pagas pelo Fundo com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais e contábeis e de consultoria especializada previstas no Regulamento, que será objeto de deliberação pela referida Assembleia Geral de Cotistas; e

XIV. nas operações relacionadas à transformação, incorporação, fusão e cisão, caberá à Administradora:

- (a) demonstrar a compatibilidade do Fundo que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;
- (b) indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nos Fundos envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Fundo;
- (c) descrever os critérios utilizados para atribuição de Cotas aos participantes dos Fundos que resultarem das operações; e
- (d) identificar as alterações, no Prospecto e no Regulamento do Fundo, que resultarem da operação.

XV. manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizadas e em perfeita ordem, as atas do Comitê de Investimentos.

Todavia, na forma do Capítulo pertinente às “Obrigações e Responsabilidades da Administradora” no Regulamento do Fundo, será vedado à Administradora, à Gestora e à Consultora de Investimentos Imobiliários praticarem os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas, ou entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor;



- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Observadas as vedações acima indicadas, o Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Declaração da Administradora nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400

A Administradora declara que este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários ofertados, do emissor, suas atividades, situação econômico financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

A Administradora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

6.2. Gestora

Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição – São Paulo – SP

CNPJ: 11.916.849/0001-26

Telefone: (11) 3588-1045

www.ouopretoinvestimentos.com.br

Contato: Leandro Turaça

E-mail: atendimento.fundos@ouopretoinvestimentos.com.br

Breve Histórico da Gestora

A Ouro Preto Investimentos é uma administradora de recursos de terceiros (*Asset Management*), registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, com sede na Cidade de São Paulo, que realiza a gestão de diversos fundos de investimentos: desde os fundos mais tradicionais: de ações e multimercados, até fundos de créditos privados, investimentos no exterior, e, especialmente, fundos de investimento em direitos creditórios. O responsável pela gestão perante a CVM possui mais de 20 anos de experiência nos mercados financeiro e de capitais.

Principais Atribuições da Gestora

Sem prejuízo de outras atribuições impostas pela regulamentação em vigor, pelo Regulamento e pelo contrato celebrado com a Administradora, a Gestora será responsável pelas seguintes atividades:

- I. gestão do portfólio das aplicações de renda fixa eventualmente realizadas pelo Fundo, em virtude da existência de disponibilidades financeiras não investidas nos Ativos de Liquidez objeto do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento e no item “Política de Investimento” neste Prospecto;



II. fornecer à Administradora as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo;

III. sempre que houver a necessidade de aprovação prévia pela Administradora e/ou dos Cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta, bem como sua expressa recomendação à Administração e aos Cotistas;

IV. informar à Administradora, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções; e

V. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Os responsáveis pela análise e seleção dos Ativos-Alvo do Fundo são a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Comitê de Investimentos.

6.3. Consultora de Investimentos Imobiliários

PK Consultoria, Participações e Serviços S.A.

Avenida Paulista, 453, 15º andar (parte), Bela Vista – São Paulo – SP

CNPJ: 02.704.074/0001-34

Telefone: (11) 3514-4729

Contato: Pedro Klumb

E-mail: pklumb@msfi.com.br

Breve Histórico da Consultora de Investimentos Imobiliários

A PK Consultoria atua primordialmente como Departamento Técnico para administradores de Fundos de Investimento Imobiliário, contando atualmente com três instituições financeiras entre os seus clientes, dando suporte técnico atualmente para 28 Fundos Imobiliários.

Na função de Consultora de Investimentos Imobiliários, a PK Consultoria atua para os seguintes Fundos:

Warehouse Créditos Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – desde dez/2012

Urbanização I Fundo de Investimento Imobiliário – FII – desde maio/2012

BRB QAM Fundo de Investimento em Participações Paraná I – desde novembro/2013

Ouro Preto TradInvest Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII – desde março/2014

Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário – FII – em oferta

Pedro Klumb é Diretor Técnico da área técnica da PK Consultoria.

Foi o principal executivo da MSFI – Monitoramento e Serviços Financeiros Imobiliários e da Companhia Nacional de Recebíveis, tendo sido responsável pela implantação e gestão das empresas até 2013. Atualmente é Presidente do Conselho de Administração das Companhias.

Economista, pela UERJ/RJ em 1979, fez especialização em Poupança e Empréstimo em 1983 na Northwestern University, MBA em Administração pela COPPEAD/URFJ e especialização em Direitos Reais e Registros pela Universidade de Coimbra, Portugal.

Pedro Klumb atua na área de crédito imobiliário há mais de trinta anos, tendo participado ativamente de todas as etapas de desenvolvimento do crédito imobiliário, securitização e fundos de Investimento de base imobiliária no Brasil.

Principais Atribuições da Consultora de Investimentos Imobiliários



A Administradora contratou, em nome do Fundo, a Consultora de Investimentos Imobiliários, que prestará os seguintes serviços:

- I. assessoria à Administradora e/ou à Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, observadas as disposições e restrições contidas no Artigo 8º do Regulamento;
- II. planejamento e orientação à Administradora na negociação para a realização de novos investimentos pelo Fundo;
- III. recomendação de implementação de mecanismos de controle e acompanhamento dos investimentos realizados pelo Fundo, visando o controle de riscos e dos ativos do Fundo;
- IV. negociação, em nome do Fundo, dos acordos de acionistas e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo, observando as diretrizes previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos, devendo sempre anuir nos contratos a serem firmados pela Administradora;
- V. contratação de serviços especializados de consultoria para seus trabalhos, quando julgar necessário, podendo firmar os respectivos contratos, observando os limites estabelecidos no Artigo 21, Parágrafo 2º, do Regulamento;
- VI. participação nas assembleias gerais e especiais de acionistas das Companhias Investidas, tanto ordinárias quanto extraordinárias, sempre visando o cumprimento dos objetivos do Fundo, e atuação junto aos demais acionistas, de forma a que apoiem o Fundo na votação das matérias que serão deliberadas, dando conhecimento ao Comitê de Investimentos;
- VII. proteção e promoção dos interesses do Fundo junto às Companhias Investidas;
- VIII. fornecimento aos Cotistas que assim requererem, estudos e análises de investimento elaborados, que fundamentem as decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões, comunicando à Administradora a solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, e encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto no Artigo 8º, item (viii), do Regulamento;
- IX. se houver, fornecimento aos Cotistas que assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento, comunicando à Administradora a solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, e encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto no Artigo 8º, item (ix), do Regulamento;
- X. fornecimento à Administradora, no prazo por ela solicitado, as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo mencionado no Artigo 8º, item (x), do Regulamento; e
- XI. comunicação à Administradora, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, as decisões do Comitê de Investimentos.

Os pareceres técnicos preparados pela Consultora de Investimentos Imobiliários ficarão à disposição dos Cotistas, na sede da Administradora.

6.4. Empreendedor

JCF Engenharia e Consultoria Eireli

Avenida Julio Abreu, 160, sala 909, Varjota – Fortaleza – CE

CNPJ: 09.061.643/0001-10

Telefone: (85) 3244-6789 / (85) 99973-3945

www.cyclusengenharia.com.br

Contato: José Carneiro Filho

E-mail: jcarfilho@cyclusengenharia.com.br



Breve Histórico do Empreendedor

Histórico da Empresa:

Sócio Diretor: José Carneiro de Andrade Filho
Empresa fundada em 2007.

Acervo Técnico da Empresa:

Unidades Habitacionais PMCMV – Mais de 900 Unidades já construídas
Empreendimentos Habitacionais de Padrão Classe A
Consultoria Ambiental em Saneamento
Obras de Saneamento e Transporte

Histórico Sócio Diretor: José Carneiro de Andrade Filho

Experiência Acadêmica:

Graduação em Engenheiro Civil – Universidade Federal do Ceará;
Mestrado em Management Logistique et Strategie – Aix-Marseille Université;
Doutorado em Management Logistique et Strategie – Aix-Marseille Université;
Doutorado em Saneamento Ambiental – Universidade Federal do Ceará.

Experiência Profissional:

Diagonal Engenharia Ltda (colaborador);
LS Engenharia Ltda (colaborador);
Edcon Engenharia e Construções Ltda (sócio);
Cyclus Engenharia e Consultoria (sócio).

6.5. Auditor Independente

Crowe Horwath Bendoraytes Aisenman & Cia Auditores

Av. das Américas, 4200, bl. 4 – sl. 206-208, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ
CNPJ: 42.170.852/0001-77
Telefone: (21) 3385-4662 / Fax: (21) 3385-4663
www.crowehorwathbrasil.com.br

Breve Histórico do Auditor Independente

A Crowe Horwath Brasil representa a Crowe Horwath International no Brasil. É uma empresa comprometida com a qualidade dos serviços, agregando valor aos seus clientes, com base em princípios de ética e transparência, que são o alicerce de uma boa reputação no mercado.

Tem atuação em nível nacional, com escritórios localizados nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, com expansão prevista para outras capitais.

A Crowe Horwath International é reconhecida mundialmente por sua abordagem precisa e pela excelência em serviços de Auditoria, Impostos, Consultoria e Riscos.

A Crowe conta com profissionais experientes que, através de sua expertise local e internacional, compartilham conhecimentos essenciais ao desenvolvimento do potencial de cada cliente.

São mais de 140 firmas de auditoria e consultoria, sendo 640 escritórios em mais de 100 países, propiciando uma combinação única de talentos locais e alcance global, o que gera conhecimento e suporte internacional aos seus clientes.

6.6. Assessor Legal

Peixoto Neto Sociedade de Advogados

Rua Teodoro Sampaio, 1765, conj. 41, Pinheiros – São Paulo – SP

CNPJ: 10.449.446/0001-51

Telefone: (11) 2893-1781 / Fax: (11) 3064-9056

www.peixotoneto.adv.br

Contato: João Baptista Peixoto Neto

E-mail: joaopeixoto@peixotoneto.com.br

Breve Histórico do Assessor Legal

Responsável pelo escritório Peixoto Neto Sociedade de Advogados, o Dr. João Baptista Peixoto Neto é formado pela Universidade de São Paulo, onde cursou pós-graduação, em nível de mestrado, na área de direito internacional, e é especialista em produtos financeiros e gestão de riscos pela FIA/FEA/USP. Nos anos de 2006 a 2013 esteve entre os primeiros colocados na categoria advogados, pelo ranking da empresa UQBAR, em assessoria jurídica para a estruturação de FIDCs. Possui mais de 20 anos de experiência na área de direito comercial, especialmente em questões societárias e de mercado de capitais.

6.7. Demais Prestadores de Serviços

A Administradora prestará os serviços de custódia dos ativos financeiros, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, liquidação financeira de suas operações, bem como a escrituração e distribuição das Cotas do Fundo.

As atividades de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente, devidamente registrado na CVM.

A Consultora de Investimentos Imobiliários indicará à Administradora a Empresa Especializada a ser contratada para a fiscalização das Companhias ou SPEs investidas.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos do Artigo 21, item (iii), do Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento.

6.8. Substituição dos Prestadores de Serviços

A Administradora e a Gestora serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, e de liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Caso a nova instituição Administradora ou Gestora, nomeada na Assembleia Geral não substitua a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova Administradora ou Gestora assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do Fundo.

A Administradora e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora, esta deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela própria Administradora, ainda que após sua renúncia.

Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo.



É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia ou descredenciamento.

Caso a Assembleia Geral não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, ou não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo ou, ainda, caso a instituição eleita para substituir a Administradora ou a Gestora não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

Nas hipóteses previstas de renúncia ou de descredenciamento, a Administradora e a Gestora continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, devendo a Administradora, sem prejuízo do disposto no Parágrafo anterior, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos como a propriedade de cotas de SPE's.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora será observado o disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472 e na legislação e regulamentação aplicável.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução 472 da CVM, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida à averbação referida acima nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de fazerem parte do patrimônio do Fundo bens imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no Artigo 37, Parágrafo 1º, Inciso II, e Parágrafos 4º e 5º, da Instrução CVM 472.

A substituição ou destituição da Consultora de Investimentos Imobiliários, assim como a contratação de nova instituição para ocupar tal função, será realizada exclusivamente pela Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Capítulo pertinente à Assembleia Geral no Regulamento, assim como no item "Assembleia Geral de Cotistas" deste Prospecto e no contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo.

Aplicar-se-ão aos demais prestadores de serviços ao Fundo, no que couberem, as disposições constantes deste item.

7. RELACIONAMENTO ENTRE PARTES

Relacionamento do Fundo com a Coordenadora Líder da Oferta

A Planner Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros de mercado.

Além da taxa de administração, a Coordenadora Líder não fará jus a nenhuma outra remuneração em decorrência da Oferta.

O Coordenadora não subscreverá Cotas do Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Coordenadora Líder da Oferta



Conforme o disposto acima, a Planner Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros de mercado.

Relacionamento entre a Administradora e a Escrituradora

A Planner Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Escrituradora, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros de mercado.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Gestora presta ou poderá prestar serviços de gestão de carteira a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados pela Administradora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Administradora e a Consultora de Investimentos Imobiliários

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Consultora de Investimentos Imobiliários não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Consultora de Investimentos Imobiliários presta ou poderá prestar serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

A Planner Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Custodiante, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros de mercado.

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, ou cujas Cotas sejam distribuídas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Administradora e o Empreendedor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre o Empreendedor e a Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento entre a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários

Na data deste Prospecto, a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Consultora de Investimentos Imobiliários presta ou poderá prestar serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, cujas carteiras sejam geridas pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante não possuem nenhuma espécie de vínculo societário



entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de custódia a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Auditor Independente não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento imobiliário, cujas carteiras sejam geridas pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Gestora e o Empreendedor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre a Gestora e o Empreendedor.

Relacionamento entre a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Custodiante não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de custódia, a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Auditor Independente não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta ou poderá prestar serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, para os quais a Consultora de Investimentos Imobiliários presta serviços de consultoria, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Empreendedor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Empreendedor.

Relacionamento entre o Custodiante e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Custodiante e o Auditor Independente não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta ou poderá prestar serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, para os quais o Custodiante presta serviços de custódia, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre o Custodiante e o Empreendedor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre o Custodiante e o Empreendedor.

Relacionamento entre o Empreendedor e o Auditor Independente

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre o Empreendedor e o Auditor Independente.

Não há nenhuma relação comercial relevante entre os participantes do Fundo que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforçamos que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo.

8. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

8.1. Informações aos Cotistas

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. 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 às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

II. disponibilizar e manter à disposição dos Cotistas, em sua sede, ou em seu endereço eletrônico www.planner.com.br:

(a) informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas a:

- i. valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
- ii. valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

(b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras, se houver, e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;

(c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

(d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- i. o balancete semestral; e
- ii. o relatório da Administradora, observado o disposto no item II abaixo.

(e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- i. as demonstrações financeiras;
- ii. o relatório da Administradora, observado o disposto no item II abaixo; e
- iii. o parecer do Auditor Independente.

(f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

II. fazer constar nos relatórios da Administradora, no mínimo:

(a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

(b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

- i. a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as



operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

iii. o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

(d) relação das obrigações contraídas no período;

(e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

(f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

(g) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

III. enviar a cada Cotista por correspondência:

(a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

(b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

(c) anualmente, até 30 de março de cada ano, 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.

IV. remeter, na data de sua divulgação, à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da BM&FBOVESPA, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao Fundo referidos nos itens I, II e IV acima; e

V. manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Sem prejuízo do disposto acima, as atas, avisos e demais informações, divulgações e comunicações, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, de normativo expedido pela CVM ou do Regulamento deverão ser feitas pela Administradora por meio de publicação em sua página na rede mundial de computadores (*internet*), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede. Estas informações poderão, ainda, ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, através de canais eletrônicos.

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

As informações relativas ao Fundo estarão disponíveis na sede da Administradora e serão veiculadas nos



websites www.planner.com.br (na página principal, clicar “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”), ou em www.cvm.gov.br (na seção “Fundos de Investimento”, pesquisar pela denominação do Fundo) ou, ainda, <http://www.bmfbovespa.com.br> > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal “Monitor Mercantil”.

8.2. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referidas no item “Informação aos Cotistas” acima, enviar as informações à BM&FBOVESPA, entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas são admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e deste Prospecto, anúncio de início e anúncio de encerramento, poderão ser obtidos junto à Administradora, no endereço abaixo indicado:

Planner Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Telefone/fax: (11) 2172-2635

At.: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: www.planner.com.br (na página principal, clicar em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”).

Também poderão ser obtidas cópias do Regulamento e deste Prospecto, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, nos seguintes endereços:

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ

CEP 20050-901

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br (na página principal, clicar “Consulta à Base de Dados – Ofertas Públicas”, depois “Ofertas de Distribuição”, em seguida “Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição” e pesquisar pela denominação do “JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional”).

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antônio Prado, 48, Centro, São Paulo – SP

CEP 01010-010

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário.



ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Foro e Ouvidoria

Foi eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do Regulamento, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a presente distribuição, eventuais elogios ou sugestões, poderão ser obtidas junto à Administradora.

Planner Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Telefone/fax: (11) 2172-2635

At.: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: www.planner.com.br (na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”)

Ouvidoria

Telefone: (11) 2172-2635

E-mail: ouvidoria@planner.com.br

GLOSSÁRIO

Para fins deste Prospecto, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

1ª Emissão	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no volume de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), divididos em 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, no valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.
Administradora	A Planner Corretora de Valores S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.
Anúncio de Encerramento	O anúncio de encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	O anúncio de início da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos-Alvo	São: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, preferencialmente estruturadas, investidas ou coinvestidas pelo Empreendedor, e localizados na região nordeste do País.
Ativos de Liquidez	São os ativos financeiros de liquidez nos quais os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados, temporariamente, em liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
Ativos Imobiliários	São: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; e (ix) letras imobiliárias garantidas.



Auditor Independente	A Crowe Horwath Bendoraytes Aisenman & Cia Auditores , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4.200, bl. 4 – sl. 206-208, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.170.852/0001-77.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado relativo à Oferta.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Boletim de Subscrição	O boletim de subscrição de Cotas, a ser firmado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas.
Chamada de Capital	Cada chamada de capital realizada pela Administradora aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, na medida em que (i) identificar intenção de investimento nos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses (“Caixa Mínimo”) para pagamento de despesas e encargos do Fundo, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Compromisso de Investimento	O instrumento particular de compromisso de investimento a ser celebrado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas.
Consultora de Investimentos Imobiliários	A PK Consultoria, Participações e Serviços S.A. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 453, 15º andar (parte), Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.704.074/0001-34.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares das Cotas.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	A Planner Corretora de Valores S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	É a data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.
Dia Útil	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.

Fundo	JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional.
Gestora	A Ouro Preto Gestão de Recursos S.A. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.916.849/0001-26, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.504, de 13 de janeiro de 2011.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
Instrução CVM 400	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução Normativa RFB nº 1.585/15	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
Investidores	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil e no exterior, investidores institucionais com sede no Brasil, bem como fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações Relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Montante Mínimo	Na hipótese de subscrição parcial das Cotas, o valor mínimo a ser subscrito, no âmbito da Oferta, será de 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM 400, sendo que, neste caso, a Administradora deverá cancelar as Cotas não distribuídas.
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.



Patrimônio Líquido	Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma do valor de todos os ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Pessoas Vinculadas	Qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador da Administradora, (ii) vinculada à Oferta, ou (iii) o respectivo cônjuge ou companheiro, ascendente, descendente e colateral até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) e/ou (ii).
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Prazo de Colocação	Prazo de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo.
Prospecto	Este prospecto da Oferta.
Política de Investimentos	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos da seção “Política de Investimento” do Regulamento e no item “Política de Investimentos” deste Prospecto.
Regulamento	O regulamento do Fundo.
Suplemento(s)	Cada suplemento ao Regulamento, no qual se encontram detalhadas as informações referentes a cada Oferta de Cotas.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e consultoria de investimentos imobiliários nos termos da seção “Taxa de Administração do Fundo” do Regulamento e conforme descrita no item “Taxas” deste Prospecto.
Valor Mínimo de Investimento	A subscrição inicial mínima no Fundo, por investidor, no mercado primário, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o disposto no item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto, sendo admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM.

ANEXOS

Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo

Anexo II – Instrumento Particular de Primeira Alteração do Fundo

Anexo III – Regulamento do Fundo

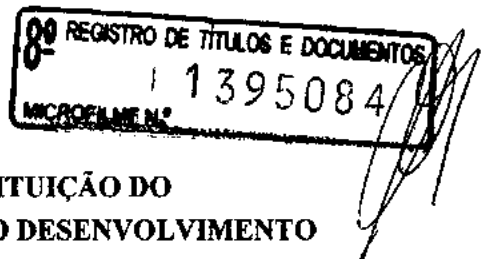
Anexo IV – Declaração da Administradora

Anexo V – Minuta do Boletim de Subscrição

Anexo VI – Estudo de Viabilidade



Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
"JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL"**

Pelo presente instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes (a "Administradora"), resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, que terá a denominação de "**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**" ("Fundo").

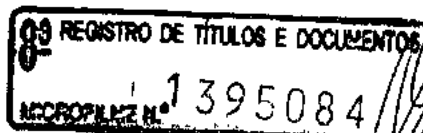
2. Aceitar e desempenhar as funções de Administradora do Fundo, na forma do Regulamento anexo, designando como responsável pela supervisão e acompanhamento do Fundo seu Diretor Eduardo Montalban, brasileiro, casado, economista e administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob nº 090.299.888-94, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, administrador de carteira de valores mobiliários ("Diretor").

2.1 O Diretor indicado declara, neste ato, nos termos da legislação em vigor, que está ciente e assume as obrigações e responsabilidades inerentes à supervisão e acompanhamento do Fundo, sujeitando-se à aplicação das penalidades de suspensão ou habilitação para cargos de direção em instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

2.2 Determinar que a gestão da carteira do Fundo será exercida pela **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.916.849/0001-26, credenciada pela CVM para gestão de carteiras pelo Ato Declaratório CVM nº 11.504 de 13/01/2011.

2.3 Assumir a função de Custodiante do Fundo e ser responsável pela distribuição pública das cotas da primeira oferta do Fundo ("Cotas" e "Primeira Oferta"), respectivamente, bem como contratar a Crowe Horwath Bendoraytes Aisenman & Cia Auditores Independentes, para ser responsável pela prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações contábeis do Fundo;





2.4 Deliberar sobre a Primeira Oferta de Cotas do Fundo, que será composta por até 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante de até R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. Será admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que haja a subscrição de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo certo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Cotas terão os direitos e as características definidos no Regulamento ora aprovado e que segue anexo ao presente instrumento.

3. Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, o qual vigorará na forma anexa ao presente instrumento ("Regulamento").

4. Submeter à CVM o presente instrumento particular de constituição, bem como demais documentos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor, para fins de obtenção (i) do registro de constituição e funcionamento do Fundo, e (ii) do registro da Oferta.

5. Esta deliberação, juntamente com o Regulamento do Fundo e seus anexos, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Estando assim deliberada a constituição do Fundo, o presente instrumento foi assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 10 de dezembro de 2015.

Artur Martins de Figueiredo
Diretor

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Ana Racy B. Losacco
Procuradora



Emol.	R\$ 2.427,90
Estado	R\$ 690,04
Ipsesp	R\$ 355,75
R. Civil	R\$ 127,78
T. Justiça	R\$ 166,63
M. Público	R\$ 116,54
Iss	R\$ 48,55
Total	R\$ 3.933,19
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Protocolado e prenotado sob o n. **1.395.084** em
14/12/2015 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.395.084**, em títulos e documentos.
São Paulo, 14 de dezembro de 2015

Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Christiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto





Anexo II – Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL**

Pelo presente instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 23.876.086/0001-16 ("**Fundo**");

CONSIDERANDO QUE:

- I. o Fundo não teve suas cotas distribuídas;
- II. o Fundo não possui cotistas até esta data;

RESOLVE PROMOVER AS ALTERAÇÕES ABAIXO:

Primeira – Alteração das características da primeira emissão do Fundo

1.1 Alterar as características da emissão, pelo Fundo, da primeira distribuição que será composta por até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. Será admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que haja a subscrição de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo certo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora.

18

Segunda – Reforma e Consolidação do Regulamento do Fundo

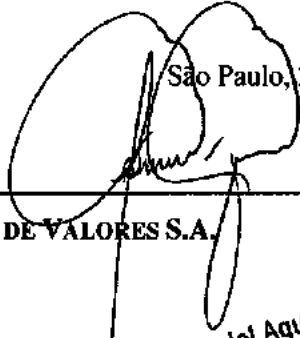
2.1 Promover a reforma e consolidação do texto do Regulamento, a fim de refletir as alterações aprovadas nesse instrumento particular e, também, para contemplar as demais adequações legais que se fizerem necessárias, que passará a vigorar, na íntegra, na forma do Anexo I à presente.

Este Instrumento é assinado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, para os devidos fins legais.

Fica o Sr. Oficial do 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, cidade e estado de São Paulo, autorizado a promover a averbação deste instrumento à margem do registro nº 1.395.084.

São Paulo, 29 de janeiro de 2016.


PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Ana Racy P. Losacco
Procuradora


Flavio Daniel Aguetoni
Procurador

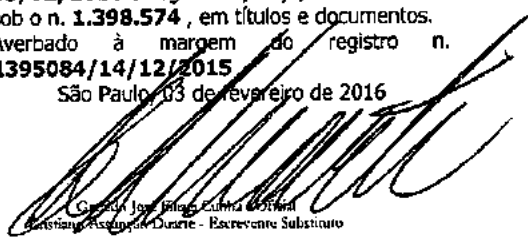


Emol. R\$ 2.007,90
Estado R\$ 570,66
Ipsesp R\$ 294,21
R. Civil R\$ 105,68
T. Justiça R\$ 137,81
M. Público R\$ 96,38
Iss R\$ 42,08

Total R\$ 3.254,72

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Protocolado e prenotado sob o n. 1.398.574 em
03/02/2016 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. 1.398.574, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n.
1395084/14/12/2015
São Paulo, 03 de fevereiro de 2016


Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Christian Assunção Duarte - Escrevente Substituto

Anexo III – Regulamento do Fundo

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUINTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL**

Pelo presente instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 23.876.086/0001-16 ("**Fundo**");

CONSIDERANDO que o fundo encontra-se em fase pré-operacional, ou seja, que não houve ainda distribuição de qualquer cota e que não houve nenhuma atividade ou aporte de recursos; **RESOLVE**, especialmente para atender ao comunicado de exigências ao pedido de listagem e admissão à negociação das cotas do Fundo na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros no tocante ao Artigo 11, Parágrafo 5º, e Artigo 16, Parágrafo 3º, do Regulamento do Fundo, assim como incluir a rentabilidade alvo no Artigo 2º, por meio deste instrumento particular alterar e aprovar a nova versão do Regulamento do "**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**" (o "**Fundo**"), que se encontra no Anexo I à presente.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, e será levado a registro no cartório de títulos e documentos.

Fica o Sr. Oficial do 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, cidade e estado de São Paulo, autorizado a promover a averbação deste instrumento à margem do registro n.º 1.395.084.

Artur Martins de Figueiredo
Diretor

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Ana Racy P. Losasco
Procuradora

São Paulo, 18 de agosto de 2016.

ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO

**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL**

REGULAMENTO DO JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

Art. 1º - O JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL ("**Fundo**") é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este regulamento ("**Regulamento**") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução nº 472/2008, conforme alterada, e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**").

Parágrafo Único - O prazo de duração do **Fundo** é de 5 (cinco anos) a contar da primeira data de integralização de quotas do **Fundo**, podendo ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Quotistas.

PÚBLICO ALVO E PERFIL DO FUNDO

Art 2º - O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil e no exterior, a investidores institucionais com sede no Brasil, bem como a fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores. São admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM.

Parágrafo 1º – Conforme classificação da Anbima este é um Fundo de Desenvolvimento Residencial para a Venda com Gestão Ativa.

Parágrafo 2º - O **Fundo** visa proporcionar a seus quotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("**IPCA**"), acrescido de rentabilidade de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 3º - A rentabilidade alvo descrita acima não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos quotistas por parte da **Administradora**, da **Gestora** ou de qualquer prestador de serviço do **Fundo**.

OBJETO

Art. 3º - O **Fundo** tem por objeto o investimento em (i) ações, debêntures, bônus de

subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos do inciso II, artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08, e (ii) ações de companhias fechadas ou quotas de sociedades limitadas cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, nos termos do inciso III, artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08 ("**Companhias Investidas**" e, isoladamente, "**Companhia Investida**" ou, ainda, SPE). Os emissores dos ativos descritos acima deverão ter como objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, destinados à venda, preponderantemente na região nordeste do País, sendo que o **Fundo** deverá participar do processo decisório das companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos ("**Comitê de Investimentos**").

Parágrafo Único – Os investimentos do **Fundo** serão feitos, primordialmente, em ativos e projetos estruturados, investidos ou coinvestidos pela empresa JCF Engenharia e Consultoria, cujo nome de fantasia é Cyclus Engenharia e Consultoria ("**Empreendedor**").

ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 4º - O **Fundo** é administrado por **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 ("**Administradora**").

Art. 5º - A **Administradora** tem poderes para praticar em nome do **Fundo** todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do **Fundo**, em conformidade com a política de investimento do **Fundo**, representar o **Fundo** em juízo ou fora dele, bem como solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das quotas do **Fundo** e deliberar sobre a emissão de novas quotas, observados os limites e condições previstos neste Regulamento; enfim, praticar todos os atos necessários para a gestão e administração do **Fundo**, diretamente ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **Fundo**, observadas (i) as limitações do Regulamento;

(ii) as decisões das assembleias gerais de quotistas; e (iii) a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - Para o exercício de suas atribuições a **Administradora** poderá contratar, as despesas do **Fundo**, nos termos do Art. 31, da Instrução CVM nº 472/08 os seguintes serviços:

- (i) distribuição de quotas; e
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **Administradora** e a **Gestora**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários para integrar a carteira do **Fundo**.

Parágrafo 2º - Os serviços a que se refere este Art. 5º podem ser prestados pela própria **Administradora** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 3º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **Fundo**, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da **Administradora**, constituindo patrimônio separado.

Parágrafo 4º - Os poderes constantes deste Art. 5º são outorgados à **Administradora** pelos quotistas do **Fundo**, outorga esta que se considerará explicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista no boletim de subscrição de quotas que encaminhar à **Administradora**.

Parágrafo 6º - A **Administradora**, a **Gestora** da carteira do **Fundo**, a **Consultora de Investimentos Imobiliários** e o(s) representante(s) dos quotistas deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **Fundo** e aos seus quotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 7º - Observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável, a gestão da carteira do **Fundo** será realizada por **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, situada à Avenida Juscelino Kubitschek, 1.600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o número 11.916.849/0001-26 ("**Gestora**"), credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários.

Parágrafo Único – São atribuições da **Gestora**, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) gestão do portfólio das aplicações de renda fixa eventualmente realizadas pelo **Fundo**, em virtude da existência de disponibilidades financeiras não investidas nos ativos objeto do **Fundo**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento.
- (ii) cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o **Fundo** e a **Gestora**;
- (iii) fornecer à **Administradora** as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do **Fundo**;
- (iv) sempre que houver a necessidade de aprovação prévia pela **Administradora** e/ou dos quotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta, bem como sua expressa recomendação à Administração e aos quotistas;
- (v) informar a **Administradora**, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **Fundo** ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções; e
- (vi) transferir ao **Fundo** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Art. 8º – O **Fundo** contará com os serviços da **Consultora de Investimentos Imobiliários, PK CONSULTORIA, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.704.074/0001-34, com sede na Rua Bastos Pereira, nº 411 – parte – Vila Nova Conceição, São Paulo, Estado de São Paulo, Cep: 04.507-011, que atuará em conjunto com a **Administradora** e a **Gestora**, prestando os seguintes serviços:

- (i) assessoria à **Administradora** e/ou à **Gestora** em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo **Fundo**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **Administradora**, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;
- (ii) planejamento e orientação à **Administradora** na negociação para a realização

de novos investimentos pelo **Fundo**;

- (iii) recomendação de implementação de mecanismos de controle e acompanhamento dos investimentos realizados pelo **Fundo**, visando o controle de riscos e dos ativos do **Fundo**.
- (iv) negociação, em nome do **Fundo**, dos acordos de acionistas e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do **Fundo**, observando as diretrizes previamente aprovadas pelo **Comitê de Investimentos**, devendo sempre anuir nos contratos a serem firmados pela **Administradora**;
- (v) contratação de serviços especializados de consultoria para seus trabalhos, quando julgar necessário, podendo firmar os respectivos contratos, observando os limites estabelecidos neste regulamento;
- (vi) participação das assembleias gerais e especiais de acionistas das Companhias Investidas, tanto das ordinárias quanto das extraordinárias, sempre visando ao cumprimento dos objetivos do **Fundo**, e atuação junto aos demais acionistas, de forma a que apoiem o **Fundo** na votação das matérias que serão deliberadas, dando conhecimento ao **Comitê de Investimentos**;
- (vii) proteção e promoção dos interesses do **Fundo** junto às Companhias Investidas;
- (viii) fornecimento aos Quotistas que assim requererem, estudos e análises de investimento elaborados, que fundamentem as decisões tomadas pelo **Comitê de Investimentos**, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões, comunicando à **Administradora** solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto neste Regulamento;
- (ix) se houver, fornecimento aos Quotistas que assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento, comunicando à **Administradora** a solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, e encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto neste Regulamento;
- (x) fornecimento à **Administradora**, no prazo por ela solicitado, as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do **Fundo** mencionado neste Regulamento;

- (xi) comunicação à **Administradora**, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, as decisões do **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 1º - A contratação, substituição ou destituição da **Consultora de Investimentos Imobiliários** será realizada exclusivamente pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A remuneração da **Consultora de Investimentos Imobiliários** constitui encargo do **Fundo**, estando incluída na taxa de administração do **Fundo**.

Parágrafo 3º - Os pareceres técnicos preparados pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** ficarão à disposição dos quotistas, na sede da **Administradora**.

Parágrafo 4º - A Consultora de Investimentos Imobiliários indicará ao Fundo empresa especializada a ser contratada com a sua interveniência e anuência para a fiscalização das Companhias ou SPE investidas.

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 9º - O **Comitê de Investimentos** será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 8 (oito) membros. Os membros do **Comitê de Investimentos** serão indicados pela **Administradora** (1), este sem direito a voto, pela **Gestora** (1), pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** (1) e pela Assembleia de Quotistas (5). Para cada membro indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular. O prazo de mandato dos membros do **Comitê de Investimentos** será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, e terá como funções básicas:

- (i) observar estritamente a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.
- (ii) Avaliar as atividades da **Administradora**, **Gestora** e da **Consultora de Investimentos Imobiliários**, na prestação de serviços para o Fundo.
- (iii) Apreciar as oportunidades de investimento para o Fundo, podendo vetar investimentos em ativos, valores mobiliários ou títulos representativos destes direitos.
- (iv) Supervisionar a "performance" do Fundo através dos relatórios da Consultora de Investimentos Imobiliários acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

- (v) Aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação de ativos nos quais o Fundo invista.
- (vi) Aprovar a ordem de prioridade dos investimentos a serem realizados pelo Fundo.

Parágrafo 1º - A execução das deliberações do **Comitê de Investimentos** será sempre de responsabilidade da **Administradora** ou, por delegação, da **Consultora de Investimentos Imobiliários**.

Parágrafo 2º - O **Comitê de Investimentos** reunir-se-á sempre que exigirem os interesses sociais, por convocação de qualquer membro, devendo a convocação ocorrer por mensagem eletrônica ou fax com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência. Ficando dispensadas desta formalidade as reuniões das quais participem todos os membros do **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 3º - As reuniões do **Comitê de Investimentos** ocorrerão na sede da **Gestora**, da **Administradora** ou da **Consultora de Investimentos Imobiliários** ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.

Parágrafo 4º - Será admitida a realização de reuniões do **Comitê de Investimentos** através de meios eletrônicos como áudio ou vídeo conferência, ficando a **Consultora de Investimentos Imobiliários** encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.

Parágrafo 5º - As reuniões do **Comitê de Investimentos** poderão ocorrer somente com a presença de, pelo menos, 2/3 dos membros do **Comitê de Investimentos**. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do **Comitê de Investimentos** deverão ser tomadas por maioria dos membros presentes.

Parágrafo 6º - Os votos divergentes dos membros do **Comitê de Investimentos** deverão ser apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do **Comitê de Investimentos**, sendo admitido o envio destes através de correio eletrônico (e-mail), em conformidade com o previsto no parágrafo 4º acima.

Parágrafo 7º - O **Comitê de Investimentos** será instalado pela **Administradora** ou pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** em até 30 (trinta) dias do início de operações do **Fundo**.

7

Parágrafo 8º - O(s) representante(s) dos quotistas serão eleitos na primeira Assembleia Geral que ocorrer após o encerramento da captação de recursos pelo **Fundo** e terão direito a veto em relação a qualquer investimento do **Fundo** submetido ao **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 9º - Os membros do **Comitê de Investimentos** não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 10 - As deliberações do **Comitê de Investimentos** não eximem a **Consultora de Investimentos Imobiliários** e a **Gestora** do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 11º - Somente poderão ser eleitos membros para o **Comitê de Investimentos**, independente de quem venha a indicá-los, aqueles que preencherem os seguintes requisitos:

- (a) possuir graduação superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- (b) possuir, no mínimo, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber no Setor Alvo;
- (c) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (d) assinar termos de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos das alíneas "a" a "c" do presente Parágrafo;
- (e) assinar: (i) termos de confidencialidade e (ii) termo obrigando a declarar aos demais membros do Comitê de Investimentos sempre que estiver em situações de Conflito de Interesses, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 10º - Os recursos do **Fundo** serão aplicados pela **Administradora**, com base em recomendações da **Gestora** e da **Consultora de Investimentos Imobiliários** e de relatórios com as evidências de que os Critérios de Aquisição de Ativos foram observados, conforme Anexo I, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao quotista remuneração adequada para o investimento realizado, com base no recebimento de remuneração advinda dos investimentos diretos e dos títulos que comporão o patrimônio do

Fundo, ou, ainda, da negociação de suas quotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimento a ser adotada pela **Administradora**, pela **Gestora** e pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** consistirá na aplicação de recursos do **Fundo** na aquisição de (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (ii) ações ou quotas de Sociedades de Propósito Específico ("**SPE's**") para atuação no desenvolvimento de empreendimentos ou loteamentos residenciais, preferencialmente estruturadas, investidas ou coinvestidas pelo Empreendedor, e localizados na região nordeste do País.

Parágrafo 2º - Os "Imóveis" ou os projetos investidos pelas Companhias ou **SPE's** deverão estar localizados em áreas urbanas que tenham população compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido, não havendo um percentual máximo de recursos do **Fundo** que será alocado em um único Imóvel ou em uma única Companhia ou **SPE** ou empreendimento, observadas as condições abaixo descritas:

- (i) A aquisição de (i.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, ou (i.2) ações ou quotas emitidas pelas **SPE's** estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados diretamente pela **Administradora**, pela **Gestora** e pela **Consultora de Investimentos Imobiliários**, quais sejam:
 - (a) avaliação das características do empreendimento, dos imóveis e da região na qual está situado;
 - (b) avaliação dos agentes envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);
 - (c) análise do histórico de resultados do empreendedor (incorporador), se for o caso;
 - (d) análise das variáveis que influenciam nos resultados, especialmente condições de venda, recebíveis imobiliários e custos de obras; e
 - (e) análise da viabilidade econômica e financeira do empreendimento.
- (ii) Os empreendimentos, as Companhias ou as **SPE's** deverão apresentar garantias ou ativos em volume superior ao volume de títulos, ações ou quotas a serem adquiridas pelo **Fundo**;

- (iii) Os empreendimentos imobiliários deverão apresentar situação regular, conforme o seu estágio de desenvolvimento, apresentando a documentação correspondente, conforme requisitos definidos pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** e aprovados pelo **Comitê de Investimentos**, quando da aquisição pelo **Fundo** dos ativos.

Parágrafo 3º - As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos quotistas, por meio de assembleia, estão enumeradas no Art. 25 do Regulamento, ficando as demais a cargo exclusivo da **Administradora**, independentemente de prévia autorização.

Parágrafo 4º - A **Administradora** poderá praticar, diretamente ou representada, por meio de instrumento de mandato com poderes específicos, pela **Gestora**, com a interveniência anuência da **Consultora de Investimentos Imobiliários**, entre outros, os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **Fundo**: negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os contratos e acordos celebrados com os responsáveis pelas Companhias ou SPE's das quais o **Fundo** tenha adquirido ações, quotas ou debêntures, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como aos "Critérios de Aquisição de Ativos", constantes no Anexo I deste Regulamento.

Parágrafo 5º - O **Fundo** não poderá contratar operações com derivativos.

Parágrafo 6º - A **Administradora** disponibilizará aos quotistas do **Fundo**, em sua sede, uma cópia do laudo de avaliação para cada Imóvel ou empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Companhias ou SPE's investidas pelo **Fundo**, os quais deverão ser providenciados pela Consultora de Investimentos Imobiliários e elaborados por uma empresa especializada e independente.

Parágrafo 7º - A parcela do patrimônio do **Fundo** que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com este Artigo, deverá ser aplicada, pela **Gestora**, em quotas de **Fundos** de investimento ou títulos de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do **Fundo**, a critério da **Administradora** e/ou da **Gestora**.

Parágrafo 8º - O Objeto do **Fundo** e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Parágrafo 9º - Os bens e direitos integrantes da carteira do **Fundo**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da **Administradora**, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da **Administradora** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **Administradora**.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 11 - O exercício do **Fundo** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **Fundo** será no dia 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **Fundo** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **Fundo** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos investimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **Fundo**.

Parágrafo 4º - O **Fundo** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **Administradora**.

Parágrafo 5º - Considerar-se á "dia útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 12 - O Patrimônio do **Fundo**, visando atender ao Objeto descrito no Artigo 3º, observada a Política de Investimento, descrita no Artigo 10º, e os Critérios de Elegibilidade constantes do Anexo I deste Regulamento, poderá ser composto dos seguintes ativos:

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores

mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(ii) ações ou quotas emitidas por Sociedades de Propósito Específico para atuação no desenvolvimento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários; e

(iii) outros ativos elegíveis, de acordo com as disposições do Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, enquanto não investidos nos Ativos Alvo.

Parágrafo Único – As importâncias recebidas na integralização de quotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **Fundo** e aplicadas em quotas de **Fundos** de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **Fundo**.

QUOTAS

Art. 13 - As quotas do **Fundo** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das quotas do **Fundo** serão prestados pela **Administradora**, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

Parágrafo 2º - A cada quota corresponde um voto nas assembleias gerais do **Fundo**.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668 e no Art. 9º da Instrução 472/08 da CVM, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

Parágrafo 4º - A **Administradora** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de quotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação de Assembleia Geral.

Art. 14 - A propriedade das quotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do quotista em conta de depósito das quotas.

Art. 15 - O titular de quotas do **Fundo**:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das Companhias ou SPE's investidas pelo **Fundo**; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis ou empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Companhias ou SPE's investidas pelo **Fundo**, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

EMIÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO

Art. 16 - O **Fundo** emitirá até 1.000.000 (Um milhão) de quotas. Os valores de cada oferta serão estipulados pela **Administradora**, nos termos do Regulamento.

Parágrafo 1º - Poderá ser admitida colocação parcial das quotas de cada oferta, desde que seja haja subscrição de um valor mínimo, o qual deverá estar previsto no ato que aprovar a emissão.

Parágrafo 2º - As ofertas de quotas do **Fundo** serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução nº 472/08 da CVM. Os valores mobiliários serão negociados somente no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), nos termos da regulamentação vigente, depois da sua subscrição/aquisição pelo investidor ou do início de funcionamento do **Fundo**.

Parágrafo 3º - Por proposta da **Administradora**, o **Fundo** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, efetuar tantas ofertas quantas forem necessárias até o limite estabelecido no *caput* deste Art. 16, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas. A deliberação de emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das quotas e a destinação dos recursos. Será assegurado aos quotistas, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, direito este concedido para o exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo 4º - As quotas de cada emissão serão subscritas e integralizadas à vista (com exceção do previsto no § 14º deste Artigo) ou conforme chamadas feitas pela **Administradora**, em moeda corrente nacional, na forma do Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima, exclusivamente para fins de subscrição de quotas, correspondente a 10.000 (dez mil) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.

Parágrafo 5º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas de cada emissão nos termos da Instrução CVM nº 400/03 é de até 6 (seis) meses, a contar da data de início da oferta, sendo certo que a **Administradora** poderá estabelecer prazo inferior para a subscrição.

Parágrafo 6º - Caso as quotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição, a **Administradora** poderá cancelar o saldo de quotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição estipulado acima.

Parágrafo 7º - Os quotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo Indexador, *pro rata temporis*, e de uma multa diária de 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% (dez inteiros por cento) cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do **Fundo**.

Parágrafo 8º - Observado o disposto no parágrafo anterior, não poderá ser iniciada nova distribuição de quotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 9º - Nos termos dos §2º e §3º do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08, a não subscrição da quantidade mínima de quotas na primeira distribuição de quotas do **Fundo** implicará, imediatamente, na liquidação do **Fundo** e no rateio entre os subscritores dos recursos financeiros captados pelo **Fundo**, nas proporções das quotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **Fundo**, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, dentro de 5 dias úteis.

Parágrafo 10º - As próximas ofertas de quotas do **Fundo** poderão ser realizadas para investidores em geral, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou, ainda, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, admitindo-se a subscrição parcial e o eventual cancelamento do saldo não colocado, desde que a **Administradora** estipule o valor mínimo a ser subscrito de forma a não comprometer os projetos investidos pelas Companhias ou SPE's e demais investimentos do **Fundo**.

Parágrafo 11º - Após a obtenção de autorização de constituição e funcionamento do **Fundo** junto à CVM, e desde que subscritas e integralizadas e tendo início o funcionamento do **Fundo**, as quotas somente poderão ser negociadas em mercado secundário via bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

Parágrafo 12º - Independentemente do disposto no parágrafo 11º anterior, o registro do **Fundo** para negociação secundária de quotas na Bolsa de Valores será feito pela **Administradora** na data em que se encerrarem as subscrições das quotas da primeira oferta.

Parágrafo 13º - Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as quotas do **Fundo** somente poderão ser negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

Parágrafo 14º - A integralização das quotas da primeira oferta se dará conforme chamada de capital pela **Administradora**, visando o investimento no primeiro ativo a ser investido pelo **Fundo**.

Parágrafo 15º - A chamada de capital realizada pela **Administradora** ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os quotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no **Fundo**, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, Compromissos de Investimento e Prospecto.

Art. 17 - A oferta de quotas do **Fundo** se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das quotas.

Parágrafo 1º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e compromisso de investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização e serão autenticado pela **Administradora**.

Parágrafo 2º - Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do mês de integralização das respectivas quotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **Fundo**, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Art. 19 do Regulamento.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do **Fundo**.

Parágrafo 5º - O registro das ofertas públicas de distribuição de quotas seguirá o procedimento previsto na Instrução 400/03 da CVM, ou ainda, na Instrução 476/09 da CVM, conforme aplicável.

Parágrafo 6º - Quando de seu ingresso no **Fundo** no mercado primário, cada quotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela **Administradora**, anexo ao boletim de subscrição de quotas, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela **Administradora** ou pela **Gestora**, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada quotista informar à **Administradora** a alteração de seus dados cadastrais.

Art. 18 - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de quotas do **Fundo** por um único quotista, salvo o disposto no parágrafo único deste Art. 18.

Parágrafo Único - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, bem como do Art. 15, inciso XIX da Instrução 472/08 da CVM, o percentual máximo do total das quotas emitidas pelo **Fundo** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **Fundo**, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 19 - A distribuição pública de quotas da primeira emissão do **Fundo** será realizada e liderada pela **Administradora**, na qualidade de instituição integrante de distribuição de valores mobiliários, ou por instituição devidamente habilitada para tanto.

Parágrafo Único - Por proposta da **Administradora**, com aprovação da Assembleia Geral, poderá o **Fundo**, encerrado o processo de emissão previsto no *caput* do Art. 16, realizar novas emissões de quotas, mediante alteração do Regulamento, com o propósito de participar de novos empreendimentos imobiliários de acordo com a sua política de investimento.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe a alínea "(i)" do Art. 25 do Regulamento, sem prejuízo das disposições abaixo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do **Fundo**, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do **Fundo**, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se:

- (i) as despesas operacionais incorridas pelo **Fundo** ou antecipadas para serem

incorridas pelo **Fundo** durante tal período;

- (ii) quaisquer reservas constituídas; e
- (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **Fundo**, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2.011 e do Regulamento.

Parágrafo 2º - O **Fundo** deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **Fundo**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balanço previsto no parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de quotas do **Fundo** que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do **Fundo**.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **Administradora**:

- (i) providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiverem matriculados imóveis porventura pertencentes ao **Fundo**, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo** que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo da **Administradora** ;
 - (b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da **Administradora**;

- (c) não compõem a lista de bens e direitos da **Administradora** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **Administradora**;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **Administradora**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **Fundo**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **Fundo**, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à **Gestora**;
- (iii) prover o **Fundo** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a **Administradora** deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:
- (a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
 - (c) escrituração de quotas;
 - (d) custódia de ativos financeiros;
 - (e) auditoria independente; e
 - (f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **Fundo**, sem prejuízo dos poderes delegados à **Gestora** no presente Regulamento.
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
 - (b) os livros de presença e atas das assembleias gerais;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis, empreendimentos imobiliários, às operações e patrimônio do **Fundo**;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **Fundo**; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) de quotistas, da **Consultora de Investimentos Imobiliários** e outros profissionais ou empresas contratados na forma dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **Fundo**;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custodia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **Fundo**;
- (vii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iv)” acima até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **Fundo**;
- (x) observar as disposições constantes no Regulamento e no prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xi) elaborar prospecto em conformidade com o disposto no Anexo II da Instrução 400 da CVM.
- (xii) 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;
- (xiii) disponibilizar e manter à disposição dos quotistas, em sua sede, no endereço mencionado no Art. 5º deste Regulamento, ou em seu endereço eletrônico www.planner.com.br:
 - (a) informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas a:
 - (a.1) valor do patrimônio do **Fundo**, valor patrimonial das quotas e a rentabilidade do período; e
 - (a.2) valor dos investimentos do **Fundo**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
 - (b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras, se houver, e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;
 - (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos

direitos dos quotistas ou desses contra a administração do **Fundo**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

- (d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (d.1) o balancete semestral; e
 - (d.2) o relatório da Administradora, observado o disposto no inciso“(xiv)” abaixo.
- (e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (e.1) as demonstrações financeiras;
 - (e.2) o relatório da Administradora, observado o disposto na alínea “(xiv)” abaixo; e
 - (e.3) o parecer do auditor independente.
- (f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral;

(xiv) fazer constar nos relatórios da **Administradora**, no mínimo:

(a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

- (b) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (c.1) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **Fundo**, relativas ao semestre findo;
 - (c.2) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (c.3) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **Fundo**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.
- (d) relação das obrigações contraídas no período;
- (e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- (g) a relação dos encargos debitados ao **Fundo** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

(xv) enviar a cada quotista via correspondência:

- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
 - (b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito a que se refere o parágrafo 1º do Art. 13º deste Regulamento, acompanhado do valor do patrimônio do **Fundo** no início e no fim do período, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
 - (c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeito de declaração de imposto de renda.
- (xvi) remeter, na data de sua divulgação, à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da BM&FBOVESPA, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **Fundo** referidos nos incisos “(xiii)” e “(xv)” deste Art. 21; e
- (xvii) manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- (xix) preparar e fornecer anualmente aos Quotistas, até a data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas em que se deliberará sobre as demonstrações contábeis anuais do **Fundo**, relatório contendo o detalhamento das despesas pagas pelo **Fundo** com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais e contábeis e de consultoria especializada previstas neste Regulamento, que será objeto de deliberação pela referida Assembleia Geral de Quotistas;
- (xx) nas operações relacionadas à transformação, incorporação, fusão e cisão, caberá à **Administradora**:
- (a) demonstrar a compatibilidade do **Fundo** que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;
 - (b) indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes

nos **Fundos** envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada **Fundo**;

- (c) descrever os critérios utilizados para atribuição de quotas aos participantes dos **Fundos** que resultarem das operações; e
- (d) identificar as alterações, no prospecto e no regulamento do **Fundo**, que resultarem da operação.

(xxi) manutenção por 5 (cinco) anos após o encerramento do **Fundo**, às suas despesas, atualizadas e em perfeita ordem, as atas do **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto nos incisos “(xiii)” e “(v)” deste Art. 21, as atas, avisos e demais informações, divulgações ou comunicações, bem como atos e fatos relevantes relativos ao **Fundo**, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, normativo expedido pela CVM ou do Regulamento, deverão ser feitas pela **Administradora** por meio de publicação na página da **Administradora** na rede mundial de computadores (*internet*), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos quotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas “(d)” e “(e)” do inciso “(iii)” acima, serão considerados despesas do **Fundo**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas “(a)”, “(b)”, “(c)” e “(f)” do inciso “(iii)” acima deverão estar inclusos no valor da taxa de administração.

Parágrafo 3º - Excepcionando-se a hipótese do Art. 16, §14º deste Regulamento, em qualquer momento que seja percebido que o caixa do **Fundo** encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses (“Caixa Mínimo”) dos seus respectivos pagamentos de despesas e encargos correntes, conforme especificados no Art. 32 deste Regulamento, a **Administradora** poderá realizar uma nova chamada de capital, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo.

Parágrafo 4º - As informações e documentos descritos no parágrafo 1º deste Art. 21 poderão, ainda, ser remetidos aos quotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônicos.

Art. 22 - É vedado à **Administradora**, à **Gestora** e à **Consultora de Investimentos Imobiliários** praticarem os seguintes atos em nome do **Fundo**:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de

empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **Fundo**;

- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **Fundo**;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **Fundo**;
- (vii) vender à prestação as quotas do **Fundo**, admitida a divisão da emissão em séries;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no Art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **Fundo** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **Fundo** e a **Administradora**, entre o **Fundo** e a **Gestora**, entre o **Fundo** e os quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **Fundo**, entre o **Fundo** e o representante de quotistas, ou entre o **Fundo** e o incorporador ou o Empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo único - O **Fundo** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado

pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Art. 23 - Observado o Parágrafo 1º deste Art. 23, pela prestação dos serviços de administração o **Fundo** pagará um percentual sobre o seu Patrimônio Líquido ("PL"), correspondente a 2,5% a.a. para o PL de até R\$ 50 milhões; 2,20% a.a. para a parcela do PL que exceder a R\$ 50 milhões até R\$ 100 milhões e 2,00% a.a. para o valor do PL que exceder a R\$ 100 milhões até R\$ 150 milhões e 1,8% a.a. sobre o valor do PL que exceder a R\$ 150 milhões.

Parágrafo 1º - Será observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo 2º - A taxa de administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito nas alíneas I e II deste artigo 23, e será paga diretamente pelo **Fundo** à **Administradora** e demais prestadores de serviços para o **Fundo**, conforme o parágrafo 4º abaixo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo 3º - A **Administradora**, conforme o caso terá o direito de receber a taxa de administração descrita neste Art. 23 durante todo o período em que exercer suas funções no **Fundo**, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no **Fundo**.

Parágrafo 4º - A taxa de administração será dividida entre a **Administradora**, o **Custodiante**, a **Gestora** e a **Consultora de Investimentos Imobiliários** nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do **Fundo**.

Parágrafo 5º - Não será cobrada taxa de performance.

SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 24 - A **Administradora** e a **Gestora** serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia, de descredenciamento pela CVM, e de liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - A **Administradora** e a **Gestora** poderão renunciar à administração do **Fundo**

e à gestão da carteira do **Fundo**, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da **Administradora**, esta deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do **Fundo**, a qual deverá ser efetuada pela própria **Administradora**, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da **Gestora**, a **Administradora** deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do **Fundo**.

Parágrafo 4º - É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral nos termos dos Parágrafos 2º e 3º deste Artigo, caso a **Administradora** não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia ou descredenciamento.

Parágrafo 5º - Caso (i) a Assembleia Geral de que tratam os Parágrafos 2º, 3º e 4º deste Artigo não nomeie instituição habilitada para substituir a **Administradora** ou a **Gestora**, conforme o caso, ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do **Fundo** ou, ainda, (iii) caso a instituição eleita para substituir a **Administradora** ou a **Gestora** não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral, a **Administradora** procederá à liquidação do **Fundo**, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º - Nas hipóteses previstas nos Parágrafos 2º e 3º deste Artigo, a **Administradora** e a **Gestora** continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira do **Fundo**, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do **Fundo**, devendo a **Administradora**, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 5º acima, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **Fundo**, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos como a propriedade de quotas de SPEs.

Parágrafo 7º - A Assembleia Geral que destituir a **Administradora** e/ou a **Gestora** deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **Fundo**.

Parágrafo 8º - Caso a nova instituição **Administradora** ou **Gestora**, nomeada na Assembleia Geral de que tratam os Parágrafos 2º, 3º, 4º, 5º e 7º deste Artigo não substitua a **Administradora** ou a **Gestora**, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral, a **Administradora** procederá à liquidação automática do **Fundo** em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova **Administradora** ou **Gestora** assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do **Fundo**.

Parágrafo 9º - No caso de liquidação extrajudicial da **Administradora** será observado o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08 e na legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo 10º - No caso de liquidação extrajudicial da **Administradora**, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução 472/08 da CVM, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e a liquidação ou não do **Fundo**. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **Fundo**, até ser procedida à averbação referida no parágrafo 6º acima.

Parágrafo 11º - No caso de fazerem parte do patrimônio do **Fundo** bens, imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no artigo 37, § 1º, inciso II, e §§ 4º e 5º da Instrução CVM nº 472/08.

ASSEMBLEIA GERAL

Art. 25 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela **Administradora**;
- (ii) alteração do Regulamento do **Fundo**,
- (iii) destituição ou substituição da **Administradora**, da **Gestora** e da **Consultora de Investimentos Imobiliários** e a escolha de seu substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do **Fundo**;
- (v) dissolução e liquidação do **Fundo**;
- (vi) alteração do mercado em que as quotas emitidas pelo **Fundo** são admitidas à

negociação;

(vii) laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do **Fundo** caso haja a permissão neste Regulamento e da Assembleia para integralização de quotas com ativos;

(viii) eleição e destituição do(s) representante(s) dos quotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(ix) alteração do prazo de duração do **Fundo**;

(x) atos que configurem potencial conflito de interesses entre o **Fundo** e a **Administradora**, a **Gestora**, a **Consultora de Investimentos Imobiliários**, aos quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **Fundo**, o representante de quotistas ou o Empreendedor nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472/08, incluindo a aquisição de imóvel de parte relacionada do **Fundo** e da **Administradora**;

(xi) amortização das quotas do **Fundo** para redução de seu patrimônio; e

(xii) alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - A assembleia geral ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso "(i)" deste Art. 25 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, que se dará na data 30 de junho de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida assembleia geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do **Fundo** que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer quotistas.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **Fundo**.

Parágrafo 3º - O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou

ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimentos Imobiliários ou do Custodiante, tais como alteração na razão social e endereço, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, por meio de comunicação escrita, enviada via postal, com aviso de recebimento ou via correio eletrônico.

Parágrafo 4º - A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso "(x)" deste Art. 25 deverá observar, cumulativamente, aos seguintes critérios: (i) o custo de aquisição do imóvel deve ser equivalente ao valor de mercado e condizente com os termos do laudo de avaliação elaborado para tal fim, sendo vedada a aquisição por valor superior àquele indicado no referido laudo; e (ii) aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança da taxa de administração, de que trata o inciso II do § 1º do Art. 36 da Instrução CVM nº 472/08, seja aplicado mesmo quando o **Fundo** integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos do inciso I do mesmo dispositivo.

Art. 26 - Compete à **Administradora** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **Fundo** ou pelo(s) representante(s) dos quotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada quotista e divulgada na página da **Administradora** na rede mundial de computadores, sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, o(s) quotista(s) que detenha(m), no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas pelo **Fundo** ou o(s) representante(s) dos quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **Administradora** do **Fundo**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 4º - A **Administradora** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas

as informações e documentos necessários ao exercício informando do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da BM&FBOVESPA.

Parágrafo 5º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 4º deste Artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no Art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d", sendo que as informações referidas no Art. 39, inciso VI, ambos da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação desta Assembleia.

Parágrafo 6º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante(s) de quotistas, as informações de que trata o parágrafo 4º deste Artigo incluem a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos para o exercício das funções de representante, nos termos do Art. 26 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 7º - Caso os quotistas ou o(s) representante(s) de quotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, a **Administradora** também deverá divulgar, pelos meios descritos no parágrafo 4º deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo no parágrafo 8º deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 8º - O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia Geral deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive os mencionados no parágrafo 6º deste Artigo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 9º - Será admitida a participação nas Assembleias Gerais mediante o envio de correspondência, incluindo e-mail, carta e fax, desde que recebida antes do seu início, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios de representação, com antecedência de 1 (um) dia útil da realização da assembleia. O quotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida assembleia.

Parágrafo 10º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM nº 472, o disposto na Seção II, Capítulo VII, da Instrução CVM 555.

Parágrafo 11º - O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada quotista no prazo de até 8 (oito) dias após a data de realização da assembleia.

Art. 27 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, ou correio eletrônico (*e-mail*), sem necessidade de reunião dos quotistas, a ser dirigido pela **Administradora** a cada quotista para resposta no prazo a ser divulgado pela **Administradora**, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas nos Arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os quotistas que não se pronunciarem, ou seja, não se manifestarem no prazo máximo estabelecido pela **Administradora** no respectivo processo de consulta, estarão de acordo com a proposta da **Administradora**, observado o que dispõe o parágrafo 4º do Artigo 29, a seguir.

Art. 28 - O pedido de procuração, encaminhado pela **Administradora** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer quotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar à **Administradora** o envio de pedido de procuração aos demais quotistas do **Fundo**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso "(i)" deste Art. 28.

Parágrafo 2º - A **Administradora**, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior, deverá mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Na hipótese do quotista utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste Art. 28, a **Administradora** do **Fundo** pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado a Administradora do Fundo:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido previsto no parágrafo 1º deste Art. 28;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de quotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previsto no parágrafo 3º deste Art. 28.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de quotistas, nos termos do parágrafo 2º deste Art. 28, serão arcados pela Fundo.

Art. 29 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da assembleia geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O quotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas assembleias gerais:

- (i) a **Administradora**, a **Gestora** ou a **Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **Administradora**, da **Gestora** ou da **Consultora de Investimentos Imobiliários**;
- (iii) empresas ligadas à **Administradora**, à **Gestora** ou à **Consultora de Investimentos Imobiliários**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **Fundo**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do **Fundo**; e
- (vi) o quotista cujo interesse seja conflitante com o **Fundo**.

Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (a) os únicos quotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "(i)" a "(vi)" acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia

Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 4º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos “(ii)”, “(iii)”, “(iv)”, “(v)”, “(vii)”, “(x)” e “(xii)”, do Art. 25 do Regulamento, dependem da aprovação por maioria de votas dos quotistas presentes e que representem:

- (i) metade, no mínimo, das quotas emitidas, quando o **Fundo** tiver até 100 (cem) quotistas; ou
- (ii) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das quotas emitidas, quando o **Fundo** tiver mais de 100 (cem) quotistas.

Parágrafo 5º - As demais matérias pertinentes ao **Fundo** dependerão de aprovação dos quotistas que representem a maioria de quotas dos presentes na Assembleia Geral, cabendo a cada quota 1 (um) voto.

Parágrafo 6º - Os percentuais de que trata o parágrafo 4º deste Artigo deverão ser determinados com base no número de quotistas do **Fundo** indicados no registro de quotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à **Administradora** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO

Art. 30 - No caso de dissolução ou liquidação, o Patrimônio do **Fundo** será partilhado aos quotistas, após alienação dos ativos investidos, na proporção de suas quotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do **Fundo**.

Parágrafo 1º - 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 2º - As notas explicativas às demonstrações financeiras do **Fundo** deverão conter análise quanto a terem os valores das amortizações 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **Administradora** deverá promover o cancelamento do registro do **Fundo**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, termo de encerramento firmado pela **Administradora** em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do **Fundo**, quando for o caso, e 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, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **Fundo** obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 555/14, conforme aplicável.

Parágrafo 5º - Na hipótese de a **Administradora** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **Fundo**, tais ativos serão dados em pagamento aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Quotas detidas por cada titular sobre o valor total das Quotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a **Administradora** estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o **Fundo** perante as autoridades competentes.

Parágrafo 6º - No caso de constituição do condomínio referido acima, a **Administradora** deverá notificar os Quotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **Administradora** perante os Quotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Quotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de **Fundos** de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º - Caso os titulares das Quotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Quotas que detenha o maior número de Quotas em circulação, exceto Quotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Quotas.

Parágrafo 8º - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Quotistas que conte com a presença da

totalidade dos Quotistas.

Parágrafo 9º - A **Administradora**, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **Fundo** pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 6º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará à **Administradora** e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos aos Quotistas. Expirado este prazo, a **Administradora** poderá promover a consignação de tais ativos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 10º - Após a partilha de que trata o Art. 30, caput, os Quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do **Fundo**, eximindo a **Administradora** e quaisquer outros prestadores de serviço do **Fundo** de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da **Administradora**.

Parágrafo 11º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do **Fundo**, renúncia ou substituição da **Administradora**, os Quotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o **Fundo** seja parte, de forma a excluir a **Administradora** do respectivo processo.

Parágrafo 12º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o **Fundo** é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Art. 30 caput acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a **Administradora** de figurar como partes dos processos.

REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 31 - A Assembleia Geral do **Fundo** poderá, a qualquer momento, nomear, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **Fundo** e/ou participar do **Comitê de Investimentos**, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- (i) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica quotista do **Fundo**;
- (ii) não exercer cargo ou função na **Administradora**, na **Gestora**, na **Consultora de Investimentos Imobiliários**, no controlador da **Administradora**, da **Gestora** ou da **Consultora**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário desenvolvido por SPE que constitua investimento do **Fundo**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser **Administradora, Gestora ou Consultora de Investimentos Imobiliários** em outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesse 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.

Parágrafo 1º - A eleição do(s) representante(s) de quotistas pode ser aprovada pela maioria dos quotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de quotas emitidas, quando o **Fundo** tiver mais de 100 (cem) quotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de quotas emitidas, quando o **Fundo** tiver até 100 (cem) quotistas.

Parágrafo 2º - Compete ao representante de quotistas já eleito informar à **Administradora** e aos quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 3º - O prazo de mandato do(s) representante(s) dos quotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo 4º - A função de representante de quotistas é indelegável.

Parágrafo 5º - Compete ao(s) representante(s) de quotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da **Administradora** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **Administradora**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas quotas – exceto se

aprovada nos termos do parágrafo 3º do Art. 16 deste Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **Fundo**;

(iii) denunciar a **Administradora** e, se esta 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 findo;

(b) indicação da quantidade de quotas de emissão do **Fundo** detida por cada um do(s) representante(s) de quotistas;

(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 nº 472/08, 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**.

Parágrafo 6º - A **Administradora** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) representante(s) dos quotistas, 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 parágrafo 5º deste Artigo.

Parágrafo 7º - O(s) representante(s) de quotistas podem solicitar à **Administradora** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 8º - Os pareceres e opiniões do(s) representante(s) de quotistas deverão ser encaminhados à **Administradora** do **Fundo** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “(d)”, do inciso “(vi)”, do parágrafo 5º deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **Administradora** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 9º - O(s) representante(s) de quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos quotistas.

Parágrafo 10º - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) representante(s) de quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 11º - O(s) representante(s) de quotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **Fundo**.

DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 32 - Constituem encargos do **Fundo** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **Administradora**:

- (i) taxa de administração, que engloba as remunerações da **Administradora**, da **Gestora** e da **Consultora de Investimentos Imobiliários**;
- (ii) remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- (iii) as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **Fundo**;
- (iv) as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- (v) as despesas com correspondências de interesse do **Fundo**, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- (vi) gastos da distribuição primária de quotas, bem como com seu registro para a negociação em bolsa de valores;
- (vii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **Fundo**;
- (viii) as comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas pagos sobre as operações do **Fundo**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento de empreendimentos imobiliários, caso componham seu patrimônio;

(xix) as despesas com a publicidade legal referentes às atividades do **Fundo**;

(x) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **Fundo**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **Fundo**;

(xi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **Fundo**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **Administradora** no exercício de suas funções;

(vii) as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **Fundo** e à realização da Assembleia Geral;

(viii) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **Fundo**;

(xiv) despesas com laudo de avaliação de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo** devidamente aprovado pela assembleia de quotistas, e que esteja de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar os custos de aquisição destes, caso venha ser política do **Fundo** a aquisição de imóveis;

(xv) taxas de ingresso e saída dos **Fundos** de que o **Fundo** seja quotista, se for o caso;

(xvi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**;

(xvii) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xviii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 27 deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Correrão por conta da **Administradora** quaisquer despesas não previstas neste Art. 30, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a sua sucessora, da propriedade fiduciária de empreendimentos imobiliários ou de direitos sobre ativos integrantes do patrimônio do **Fundo**, caso venha ela a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou, ainda, caso entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 2º - A **Administradora** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **Fundo** aos prestadores de serviços contratados.

CUSTÓDIA

Art. 33 - O serviço de custódia será prestado pela **Administradora** ou por instituição especializada contratada especialmente para esse fim.

Parágrafo 1º - É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **Fundo**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 2º - O contrato de custódia deve conter cláusula que:

- (i) estipule que somente ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **Fundo**; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

FATORES DE RISCO

Art. 34 - Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do **Fundo**, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o **Fundo** e seus quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

Riscos Relacionados à Oferta

i. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à Oferta até o final do prazo de subscrição da Oferta, a Oferta será cancelada e a **Administradora** irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **Fundo** na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas pelo **Fundo** no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Ainda, em se tratando de primeira distribuição de quotas, deverá o **Fundo** ser liquidado, nos termos do § 2º do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08.

ii. ***Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos***

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as quotas referente à Oferta, fazendo com que o **Fundo** tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos Relacionados ao Fundo

Riscos Relacionados aos Valores Mobiliários do Fundo

iii. ***Risco do Fundo ser Genérico***

O **Fundo** é um **Fundo** de investimento imobiliário genérico, sem identificação dos ativos para os seus investimentos, podendo, portanto, não encontrar imóveis ou companhias com empreendimentos atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a **Administradora**, conforme instrução da **Consultora de Investimentos Imobiliários**, sem prévia anuência dos Quotistas, investir em outros ativos para o patrimônio do **Fundo**.

iv. ***Risco de Liquidez***

Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, inclusive pela razão de que não há limitação de subscrição, no mercado primário ou secundário, de quotas por qualquer investidor, observado ainda que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das quotas emitidas pelo Fundo. Além disso, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único Quotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da oferta de quotas ou mesmo a totalidade das quotas, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada.

Por conta dessas características e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas quotas, os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de quotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas deverá estar consciente de que o investimento no **Fundo** consiste em investimento de longo prazo.

v. *Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo*

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único Quotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da Oferta ou mesmo a totalidade das quotas, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do **Fundo** e/ou dos Quotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo **Fundo** ao Quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo **Fundo** e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **Fundo**, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido **Fundo** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

vi. *Risco Relativo à Rentabilidade do Empreendimento*

O investimento em quotas de **Fundo** de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao quotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo **Fundo**.

vii. *Risco de Descontinuidade*

Nas hipóteses de liquidação antecipada do **Fundo**, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo **Fundo**, situação na qual não será devida nenhuma multa ou penalidade pelo **Fundo**, pela **Administradora**, ou demais prestadores de serviços, a qualquer título, em decorrência desse fato.

viii. *Risco de Patrimônio Negativo*

As eventuais perdas patrimoniais do **Fundo** não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Quotista. Os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no **Fundo**.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

ix. Risco de Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de quotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo. Os direitos dos Quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

x. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O **Fundo** destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição de áreas e terrenos, além de títulos emitidos por Companhias ou SPE's que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de ofertas, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de quotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o **Fundo** possa adquirir outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, embora não haja previsão de percentuais mínimos ou máximos de aplicação dos recursos do Fundo, o que possibilita a aplicação de até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único tipo de Ativo-Alvo, inicialmente o **Fundo** irá adquirir imóveis ou títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do **Fundo**, estando o **Fundo** exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

xi. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

Tendo em vista que o **Fundo** tem por objeto, principalmente, a aquisição de terrenos para permuta e títulos emitidos por Companhias ou SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o **Fundo** poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela **Administradora**, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

xii. Risco de Crédito

Os Quotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo **Fundo** dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nos empreendimentos imobiliários, a título de juros, amortização e participação nos resultados.

Assim, por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o **Fundo** estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

xiii. Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizável, parcial ou integralmente, a **Administradora** poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do **Fundo**.

xiv. Risco de Mercado

Os bens e direitos que compõem a carteira do **Fundo** podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

xv. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a **Administradora** do **Fundo** não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **Fundo** e, conseqüentemente, a capacidade da Companhia ou SPE

assegurar a remuneração futura dos Investidores do **Fundo**.

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia ou SPE em realizar a distribuição dos resultados ao **Fundo** e este aos seus Quotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

xvi. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários investidos pelo **Fundo** poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da Companhia ou SPE em pagar o **Fundo** e este os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

xvii. Risco Tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **Fundo** ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos **Fundos** estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

xviii. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O **Fundo** está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, poderão impactar os negócios do **Fundo**. Além disso, o Governo Federal,

o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de **Fundos** de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do **Fundo**.

xix. Risco Relacionado a Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. Nos últimos anos a inflação tem superado sistematicamente a meta anual, escapando do controle do governo sem diversos momentos. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em quotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. Aumentos na inflação, além de variações nas taxas de juros, podem afetar as taxas de inadimplência e reduzir as margens de lucro do **Fundo** e consequentemente a distribuição de rendimentos aos Quotistas. Assim como, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos associada ou não a aumentos nas taxas de juros podem prejudicar a demanda por imóveis.

xx. Risco Relacionado a Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda

no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das quotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do **Fundo**.

xxi. Risco Relacionado ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas poderão resultar em perdas para os Quotistas. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as quotas do **Fundo** em questão. Não será devido pelo **Fundo** ou por qualquer pessoa,

incluindo a **Administradora**, a **Gestora**, a **Consultora** e o **Custodiante**, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

xxii. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Quotistas

A legislação aplicável ao **Fundo**, aos quotistas e aos investimentos efetuados pelo **Fundo**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em quotas de **Fundos** de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das quotas do **Fundo**, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das quotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do **Fundo**.

xxiii. Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora

Conforme dispõe o Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a **Administradora** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas. Os seguintes prestadores de serviços são a mesma pessoa jurídica da **Administradora** e foram contratadas para prestar serviços ao **Fundo** como: (i) **Custodiante**, para prestação dos serviços de custódia dos ativos, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários do **Fundo**; (ii) **Distribuidora**, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do **Fundo**, e (iii) **Escrituradora**, para prestação do serviço de escrituração do **Fundo**. Deste modo, não é possível assegurar que as prestações de serviços acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **Fundo** e aos Quotistas.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Art. 35 - Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao **Fundo** pode ser resumido da seguinte forma:

- (i) **Tributação do Fundo.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do **Fundo** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda na fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as

aplicações efetuadas pelo **Fundo** em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no Art. 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.

O imposto pago pela carteira do **Fundo** poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo **Fundo**, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. De acordo com a Lei nº 12.024, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do quotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso "(iii)", do Art. 3º, da Lei nº 11.033. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A verificação da participação do quotista no **Fundo** de investimento imobiliário, para fins da compensação prevista no parágrafo anterior, será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos do **Fundo**, conforme previsto no item (i) do parágrafo seguinte, o que ocorrer primeiro.

A Lei nº 9.779 estabelece que os **Fundos** de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o **Fundo** estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) **Tributação dos Investidores.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo **Fundo** aos quotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das quotas, em caso de liquidação do **Fundo**.

Cumprе ressaltar que, de acordo com o inciso "(ii)", do parágrafo único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo **Fundo** ao quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo **Fundo** e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **Fundo**, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em

mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o **Fundo** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas. A verificação das condições para a isenção descritas neste parágrafo será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro, desde que o **Fundo** distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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.

Havendo alienação de quotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do Art. 37, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015"):

- (a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e
- (b) beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, bem como do Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"), ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, a qual, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005, e posteriores alterações, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

(iii) **Tributação do IOF/Títulos.** Poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das quotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no **Fundo**, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota poderá ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

(iv) **Tributação do IOF/Câmbio.** O IOF-Câmbio incide sobre as operações de

compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

(v) **Tributação dos Quotistas residentes e domiciliados no exterior.** Aos Quotistas do **Fundo** residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Quotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Quotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, Artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Artigo 90) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Quotas e o ganho de capital da alienação das Quotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Quotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os Quotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Quotistas do **Fundo** residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, §3º, inciso I, "b", e inciso II, "c".

Parágrafo Único - O presente Artigo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos

Fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas quotas. Alguns titulares de Quotas do **Fundo** podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Instituição **Administradora** controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese à obrigação da **Administradora** de comunicar os Quotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao **Fundo** ou aos Quotistas, os Quotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Artigo para fins de avaliar o investimento no **Fundo**, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Quotista do **Fundo**.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - Os documentos relativos ao **Fundo** e de interesse dos quotistas estarão disponíveis para consulta nos endereços físico e eletrônico da **Administradora** (www.planner.com.br), bem como poderão ser consultados por meio da página na rede mundial de computadores da CVM (www.cvm.gov.br) e da BM&F Bovespa (www.bmfbovespa.com.br). Informações e documentos complementares sobre o **Fundo** poderão ser obtidos junto à **Administradora**, ou à CVM nos seguintes endereços:

(i) **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares - Centro

20050-901 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil

Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares - Centro

01333-010 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone: 55 11 2146-2000

(ii) **Instituição Administradora**

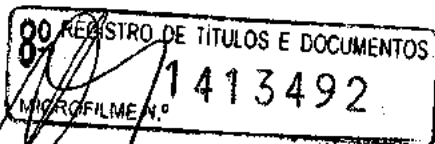
Planner Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 3.900 – 10º andar

04538-132 - São Paulo – SP

Telefone: 55 11 2172 2635

A/C Artur Martins de Figueiredo



(iii) **Gestora**

Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição

04543-000 - São Paulo - SP

Telefone: 55 11 3588 1025

A/C João Baptista Peixoto Neto

(iv) **Consultora de Investimentos Imobiliários**

PK, Consultoria, Participação e Serviços S.A.

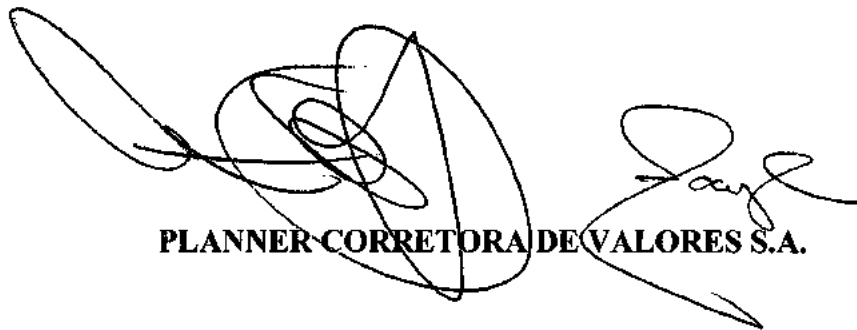
Avenida Paulista, nº 491 - 1º andar

01311-000 - São Paulo - SP

Telefone: 55 11 3514 4729

A/C Pedro Klumb

Art. 37 - Fica eleito o Foro Central de São Paulo, Capital, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO
JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL**

CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS

Os recursos do **Fundo** serão aplicados pela **Administradora** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais, além de (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, e (ii) ações ou quotas de Sociedades de Propósito Específico, que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no regime de incorporação, ou construção para posterior venda, ou loteamentos residenciais localizados, preferencial e preponderantemente, na região nordeste do País.

Os terrenos e os empreendimentos alvo deverão, preferencialmente, estar localizados em áreas urbanas que apresentem demanda por unidades imobiliárias e tenham população compatível com o porte da atividade prevista para o empreendimento, não havendo um percentual máximo de recursos do **Fundo** que será alocado em um único empreendimento.

O investimento pelo Fundo em empreendimentos está condicionado ao atendimento dos seguintes critérios:

- (i) Apresentação da documentação referente à propriedade acompanhada de Relatório de Diligência Jurídica conclusivo, atestando a sua regularidade documental, jurídica e fiscal, além da inexistência de riscos quanto a propriedade envolvendo a cadeia dominial nos últimos 5 (cinco) anos.
- (ii) Apresentação de Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada independente, conforme as normas técnicas aplicáveis, justificando o valor de aquisição, comparativamente a outros ativos semelhantes.
- (iii) Apresentação das diretrizes legais e urbanísticas aplicáveis, que corroborem a viabilidade do desenvolvimento imobiliário pretendido.
- (iv) Apresentação de Laudo Ambiental conclusivo quanto a inexistência de restrições legais para o desenvolvimento imobiliário pretendido, inclusive quanto a eventual contaminação da área.

(v) Apresentação de Estudo de sondagem do solo indicativo do tipo de solo e a sua adequação para o desenvolvimento imobiliário pretendido.

(vi) Apresentação de Estudo Preliminar de Viabilidade do Empreendimento pretendido, de modo a validar as premissas adotadas para a formação do preço e condições da permuta a ser realizada pelo Fundo com o futuro empreendedor.

(vii) Apresente taxa de rentabilidade superior a 15% ao ano.

(viii) A taxa de rentabilidade mínima requerida para esse tipo de investimentos pelo **Fundo** é de IPCA + 10,0% (dez) ao ano, devendo ser adotada essa taxa ou uma taxa maior para o cálculo da taxa de retorno líquida dos investimentos do **Fundo**.

(xix) Após o investimento do **Fundo** em uma Companhia Investida, deverá ser constituída conta vinculada para depósito dos valores correspondentes aos custos remanescentes das obras, cuja movimentação somente poderá ser feita mediante autorização de representante do **Fundo** para cobertura das despesas incorridas com as obras, conforme medição físico-financeira a ser realizada por empresa de engenharia independente.

(x) A partir do investimento do **Fundo** na Companhia Investida, os empreendimentos imobiliários que forem desenvolvidos por ela deverão ser monitorados mensalmente por empresa independente, de modo a acompanhar a sua regularidade.

(xi) A partir do investimento do **Fundo** na Companhia Investida, deverá ser contratada a análise de crédito, a secretaria de vendas e administração dos recebíveis imobiliários com empresa independente, visando assegurar a sua cobrança através da conta vinculada, além de evitar situações de conflito de interesses da investida com o **Fundo**.



Anexo IV – Declaração da Administradora

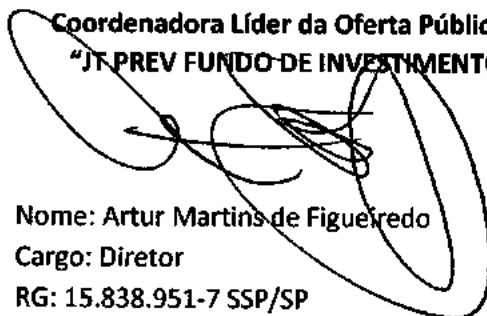
DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, Artur Martins de Figueiredo, brasileiro, casado, administrador, titular do RG nº 15.838.951-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.813.338-80, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, e Ana Racy Parente Losacco, brasileira, casada, advogada, titular do RG nº 28.874.135-3 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 291.896.298-84, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de administradora e coordenadora líder da oferta pública de distribuição de cotas do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL** ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), vem declarar, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, assim como que: (i) o prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das características das Cotas, do objetivo, da política de investimentos, da composição da carteira do Fundo, da taxa de administração, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, na qualidade de Administradora do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

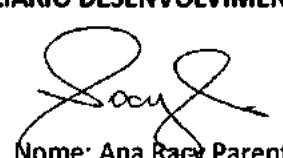
São Paulo, 05 de agosto de 2016.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Coordenadora Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do "JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL"



Nome: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: Diretor
RG: 15.838.951-7 SSP/SP
CPF/MF: 073.813.338-80



Nome: Ana Racy Parente Losacco
Cargo: Procuradora
RG: 28.874.135-3 SSP/SP
CPF/MF: 291.896.298-84



Anexo V – Minuta do boletim de subscrição, compromisso de investimento e termo de adesão



JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
CNPJ/MF nº 23.876.086/0001-16

ADMINISTRADORA: Planner Corretora de Valores S.A.
Ato Declaratório CVM nº 3585, de 2 de outubro de 1995
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 – São Paulo – SP - tel: (11) 2172-2600
CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Data: [●]/[●]/[●]

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS Nº [●]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Primeira emissão de, no mínimo, 100.000 (cem mil) cotas e, no máximo, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas (“Cotas”), de classe única, não resgatáveis, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo”) e, no máximo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”), do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL** (“Fundo”), conforme deliberado pela Administradora, através do Instrumento Particular de Constituição do Fundo e do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo, celebrados em 10 de dezembro de 2015 e 29 de janeiro de 2016, devidamente registrados no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob os nºs. 1.395.084, de 14 de dezembro de 2015, e 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016 (“Oferta”). O Regulamento do Fundo foi alterado por atos particulares da Administradora, datados de (i) 29 de janeiro de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016; (ii) 13 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.404.530, de 15 de abril de 2016; (iii) 22 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.405.042, de 22 de abril de 2016; (iv) 25 de julho de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.411.912, de 28 de julho de 2016; e (v) 18 de agosto de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.413.492, de 23 de agosto de 2016. As Cotas são objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), por meio da **Planner Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54 (“Coordenadora Líder”), sob o regime de melhores esforços.

A Oferta foi registrada na CVM em 19 de setembro de 2016 sob o nº CVM/SRE/RFI/2016/009, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, de sua política de investimentos ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta, nas páginas 28 a 34.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto da Oferta.

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do anúncio de início de distribuição (“Prazo de Colocação”).

Caso ao final do Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), representado por 100.000 (cem mil) Cotas, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400/03 (“Montante Mínimo”), a Oferta será cancelada e a Administradora deverá (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acréscidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo, deduzidos os encargos e tributos, dentro de 5 (cinco) dias úteis; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento de liquidação do Fundo o comprovante da devolução a que se refere o item (i) acima.

Na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento será divulgado. O mesmo ocorrerá no caso de ser alcançado o montante mínimo ou superior, o saldo não colocado será cancelado, a oferta será encerrada e o anúncio de encerramento será divulgado.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pela Administradora, nos termos do Regulamento, do Prospecto e do Compromisso de Investimento, parte integrante e inseparável deste Boletim de Subscrição.

Na medida em que a Administradora (i) identificar intenção de investimento nos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses (“Caixa Mínimo”) para pagamento de despesas e encargos correntes do Fundo, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo, a Administradora realizará uma Chamada de Capital aos cotistas, mediante notificação simultânea a todos os cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e do Prospecto da Oferta.

O descumprimento das obrigações assumidas pelos cotistas nos termos do Regulamento, deste Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento sujeitará o cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Considerando que na Data de Emissão, o valor de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), cada investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não havendo limite máximo de subscrição, tampouco a admissão de Cotas fracionárias.

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades da Administradora, Gestora, Custodiante e Consultora de Investimentos Imobiliários, o Fundo pagará à Administradora uma Taxa de Administração equivalente a:

I. 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

II. 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

III. 2,0% (dois por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e

IV. 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Ficará assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou pelo índice que vier a substituí-lo, pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação do serviço.

As parcelas da Taxa de Administração devidas respectivamente à Gestora, ao Custodiante e à Consultora de Investimentos Imobiliários, constituem encargos do Fundo e serão pagas diretamente pelo Fundo a cada um dos prestadores de serviços, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços.

Não haverá cobrança de taxa de ingresso, taxa de saída ou taxa de performance.

Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração, ou liquidação do Fundo.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome / Razão Social		CPF / CNPJ	
Nacionalidade	Doc. Identidade		Órgão Emissor
Endereço (nº, complemento)		CEP	Cidade Estado
E-mail		Telefone / Fax	
Banco Autorizado a receber recursos de titularidade do Subscritor		Nº Banco	Agência Conta Corrente
Nome do Representante Legal		CPF	
Doc. Identidade	Órgão Emissor	E-mail	Telefone / Fax
Nome do Representante Legal		CPF	
Doc. Identidade	Órgão Emissor	E-mail	Telefone / Fax

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA RELATIVA A PESSOAS VINCULADAS

[] o subscritor declara ser: (i) administrador ou acionista controlador da Administradora do Fundo, (ii) pessoa vinculada à Oferta, ou (iii) o respectivo cônjuge, companheiro, ascendente, descendente e colateral até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) e/ou (ii) anteriores, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

[] o subscritor declara **não** ser: (i) administrador ou acionista controlador da Administradora do Fundo, (ii) pessoa vinculada à Oferta, ou (iii) o respectivo cônjuge, companheiro, ascendente, descendente e colateral até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) e/ou (ii) anteriores, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

CARACTERÍSTICAS DA SUBSCRIÇÃO

Subscrição no valor de R\$ [●] ([●] reais), correspondente a [●] cotas nesta data.

CÁLCULO DO VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO

Quantidade de Cotas Subscritas	Preço Unitário	Preço de Integralização à Vista	Preço à Integralizar – Compromisso de Investimento
[●]	[●]	[●]	[●]

ADESÃO À OFERTA DE FORMA INCONDICIONADA OU CONDICIONADA

Para informar se a adesão à Oferta será incondicionada ou condicionada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, uma das opções abaixo deve ser selecionada:

☐ Desejo que a solicitação de subscrição não seja condicionada.

Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Cotas subscritas indicada no item acima, independentemente do resultado final da Oferta.

☐ Desejo que a solicitação de subscrição seja condicionada à distribuição do Montante Mínimo.

Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Cotas subscritas indicada no item acima, somente se a distribuição de Cotas na Oferta atingir, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400. Caso a Oferta não atinja referido Montante Mínimo, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

☐ Desejo que a solicitação de subscrição seja condicionada à distribuição do Volume Total da Oferta.

Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Cotas subscritas indicada no item acima, somente se a distribuição de Cotas na Oferta atingir R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). Caso a Oferta não atinja o valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

☐ Desejo que a solicitação de subscrição seja condicionada proporcionalmente ao resultado da Oferta.

Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à distribuição de Cotas na Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Volume Total da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas subscritas indicada no item acima.

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Montante Mínimo, a Oferta será cancelada e a Administradora deverá (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os encargos e tributos, dentro de 5 (cinco) dias úteis; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento de liquidação do Fundo o comprovante da devolução a que se refere o item (i) acima.

Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição condicionados à colocação do Volume Total da Oferta serão automaticamente cancelados. Neste caso, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, os valores eventualmente pagos ou depositados, sem juros ou correção

monetária, e acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo, deduzidos os encargos e tributos, dentro de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação de cancelamento das Cotas.

No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada proporcional ao resultado da Oferta, será devolvido aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas na proporção das Cotas efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas, os valores eventualmente pagos ou depositados, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo, deduzidos os encargos e tributos.

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do registro da Oferta, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher requerimento de modificação ou revogação da Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o qual será formulado pela Administradora, inclusive na qualidade de Coordenadora Líder da Oferta. Se deferida a modificação, a Oferta poderá ser prorrogada por até 90 (noventa) dias. Em caso de aceitação pela CVM de pedido de revogação da Oferta, o presente Boletim de Subscrição ficará automaticamente cancelado e os valores eventualmente pagos ou depositados serão devolvidos no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento. Na hipótese de aceitação pela CVM de requerimento de modificação da Oferta, tal modificação será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação do anúncio de início, conforme disposto o artigo 27 da Instrução CVM 400. Caso o presente Boletim de Subscrição tenha sido assinado anteriormente à eventual modificação da Oferta, o investidor deverá ser informado diretamente a respeito da modificação ocorrida e deverá, até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito a modificação da Oferta, retirar ou confirmar, por escrito, a manutenção de seu interesse na subscrição das Cotas. Caso não haja manifestação do investidor até o final do prazo de 5 (cinco) dias úteis indicado anteriormente, será presumida a sua intenção de aceitar a subscrição das Cotas. Na hipótese de o investidor retirar, por escrito, sua aceitação da Oferta, os valores eventualmente pagos ou depositados pelo investidor junto à Coordenadora Líder serão devolvidos no prazo de 3 (três) dias úteis contados a partir do término do prazo para recebimento da respectiva comunicação de revogação da aceitação.

Na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, ao Valor Mínimo ou superior ao mínimo com cancelamento do saldo não colocado, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da Oferta será divulgado.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, hipótese em que serão cancelados todos e quaisquer Boletins de Subscrição eventualmente celebrados pelas Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Neste caso, serão devolvidos ao investidor os valores eventualmente pagos ou depositados, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo, deduzidos os encargos e tributos, dentro de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação de cancelamento pela Coordenadora Líder.

DECLARAÇÕES DO SUBSCRITOR

INTEGRALIZAÇÃO: O subscritor declara ter total conhecimento da forma de integralização das Cotas ora subscritas, devendo os recursos relativos à referida integralização estarem disponíveis na conta corrente do Fundo indicada pela Administradora. O subscritor compromete-se, de forma irrevogável e irretratável, a realizar a integralização conforme este Boletim e conforme o Compromisso de Investimento assinados, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar ao Fundo pelo descumprimento da obrigação ora assumida.

O subscritor declara, ainda, para todos os fins legais e de direito, que: (i) está de acordo com os termos e condições expressos neste Boletim de Subscrição; (ii) recebeu exemplar do Regulamento e do Prospecto

da Oferta do Fundo, tendo ciência, aceitado e concordado expressamente com o conteúdo dos referidos documentos, inclusive com o objetivo e a política de investimento do Fundo, com os fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos, e com a Taxa de Administração a ser cobrada pelo Fundo; (iii) está ciente do risco relativo à sua aplicação no Fundo, estando de acordo com a sua situação financeira, o seu perfil de risco e a sua estratégia de investimento, e à possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, inclusive de perda total do capital investido; (iv) assinou termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco; (v) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, sendo capaz de assumir tais riscos; (vi) teve amplo acesso às informações necessárias e suficientes para a tomada de decisão de investimento; (vii) está ciente da composição da carteira previstas no Regulamento e no Prospecto do Fundo; (viii) está ciente da política de divulgação de informações do Fundo adotada pela Administradora; (ix) está ciente de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da sua Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC; (x) tem conhecimento de que a integralização das Cotas ora subscritas deverá ocorrer na forma do Compromisso de Investimento, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar ao Fundo e/ou à Administradora pelo descumprimento da obrigação ora assumida; e (xi) está ciente de que terá que integralizar as Cotas do Fundo ora subscritas de acordo com os termos e condições previstos no Regulamento do Fundo, no Prospecto da Oferta, neste Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento ora celebrados com o Fundo.

Declara, ainda, estar ciente de que os termos utilizados no presente Boletim, e que não se encontrem aqui definidos, terão os respectivos significados que lhes forem atribuídos no Regulamento, no Prospecto, no Instrumento Particular de Compromisso de Investimento constante do Anexo I a este Boletim de Subscrição e demais contratos a eles relacionados.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

Assinatura do Subscritor ou Representante Legal

Planner Corretora de Valores S.A. – Administradora

1ª Via – Administradora

2ª Via – Subscritor

3ª Via – Custodiante

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Os investidores ou potenciais investidores poderão ter acesso à versão eletrônica do Regulamento e do Prospecto nos seguintes endereços eletrônicos, assim como todos os documentos relacionados à Oferta, tais como o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento:

ADMINISTRADORA: www.planner.com.br (na página principal, clicar em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”)

CVM: www.cvm.gov.br (na página principal, clicar “Consulta à Base de Dados – Ofertas Públicas”, depois “Ofertas de Distribuição”, em seguida “Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição” e pesquisar pela denominação do “JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional”).

BM&F BOVESPA S.A.: <http://www.bmfbovespa.com.br> > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário.



COMPROMISSO DE INVESTIMENTO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPROMISSO DE INVESTIMENTO RELATIVO ÀS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO JT PREV FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma, de um lado,

a) Doravante designado simplesmente como “INVESTIDOR”:

Nome / Razão Social		CPF / CNPJ		
Nacionalidade	Doc. Identidade		Órgão Emissor	
Endereço (nº, complemento)		CEP	Cidade	Estado
E-mail		Telefone / Fax		
Banco Autorizado a receber recursos de titularidade do Subscritor		Nº Banco	Agência	Conta Corrente
Nome do Representante Legal			CPF	
Doc. Identidade	Órgão Emissor	E-mail		Telefone / Fax
Nome do Representante Legal			CPF	
Doc. Identidade	Órgão Emissor	E-mail		Telefone / Fax

b) Doravante designado simplesmente como “FUNDO”:

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL, inscrito no CNPJ/MF sob nº 23.876.086/0001-16, neste ato devidamente representado por sua administradora, **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** (“Administradora”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social;

O Investidor e o Fundo doravante designados em conjunto como (“Partes”) e individual e indistintamente como (“Parte”);



CONSIDERANDO QUE:

a) O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional”, datado de 10 de dezembro de 2015, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.395.084, no dia 14 de dezembro de 2015 (“Instrumento de Constituição”), sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, é uma comunhão de recursos destinados, preferencial e preponderantemente, ao investimento em (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (ii) ações de companhias fechadas ou cotas de sociedades limitadas cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII. Os emissores desses ativos deverão ter como objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, destinados à venda, localizados na região nordeste do País (“Ativos-Alvo”), e, alternativamente, na aplicação em Ativos de Liquidez;

b) Por meio do Instrumento de Constituição, foi aprovada a primeira emissão de cotas do Fundo (“Cotas”), no montante total de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo”) e, no máximo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”), composta de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas e, no máximo, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), as quais serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), sob o regime de melhores esforços, de responsabilidade e liderança da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Oferta”); e

c) O Investidor atende aos requisitos estabelecidos na regulamentação aplicável, bem como no Regulamento, para investir em Cotas e, nos termos e condições estabelecidos no presente instrumento, pretende subscrever Cotas e regular as condições em que estas serão integralizadas.



Resolvem, as Partes, celebrar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Relativo às Cotas da 1ª Emissão do JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional (“Compromisso de Investimento”), de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – ACEITAÇÃO DOS TERMOS DO REGULAMENTO, DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DA ADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO

- 1.1. Ao firmar o presente Compromisso de Investimento, o Investidor declara e afirma ter assinado o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, por meio do qual atestou (i) que recebeu exemplar do Regulamento e do Prospecto, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, da sua política de investimento, da composição de sua carteira, da taxa de administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, inclusive em relação localização geográfica das áreas dos empreendimentos imobiliários localizados na região nordeste do País, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (iii) que está ciente das disposições contidas no Regulamento, no Prospecto e neste Compromisso de Investimento.
- 1.2. O Investidor declara que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, suficientes para avaliar a qualidade e os riscos associados ao investimento em Cotas do Fundo, bem como que o referido investimento é adequado ao seu perfil de risco, à sua capacidade financeira e ao seu horizonte de investimento.
- 1.3. Adicionalmente, o Investidor, por meio deste Compromisso de Investimento, reconhece, declara e afirma ter lido, concordado integralmente com todos os termos e condições e assinado o respectivo boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), do qual este Compromisso de Investimento é parte integrante.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

- 2.1. Este Compromisso de Investimento tem por objeto fixar as regras, obrigações e direitos aplicáveis à subscrição e integralização de Cotas pelo Investidor, de acordo com as chamadas de capital (conforme abaixo definido) e nos termos das Cláusulas ora previstas, bem como regular as relações entre o Investidor, a Administradora e os demais Cotistas do Fundo (“Cotistas”), adicionalmente às disposições previstas no Regulamento, no Boletim de Subscrição e no Prospecto.



- 2.2. Aplicam-se a este Compromisso de Investimento o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, no Regulamento e no Prospecto. Em caso de conflito de interpretação entre o disposto neste Compromisso de Investimento e no Regulamento, prevalecerão os termos do Regulamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÃO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

- 3.1. O Investidor, por meio da assinatura deste Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, subscreve, de forma irrevogável e irretratável, o compromisso de investir a quantidade de Cotas (“Cotas Subscritas”) equivalente ao valor total de até R\$ [●] ([●]).
- 3.2. O Boletim de Subscrição assinado pelo Investidor e autenticado pela Administradora, acompanhados do comprovante de recebimento dos recursos para a conta designada, servirão de termo de quitação em relação ao valor subscrito.
- 3.3. As Cotas Subscritas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional de acordo com as chamadas de capital realizadas pela Administradora (“Chamada de Capital”), na medida em que esta (i) identificar intenção de investimento nos ativos descritos no item “Política de Investimento” do Regulamento do Fundo, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses para pagamento de despesas e encargos do Fundo, hipótese em que realizará uma Chamada de Capital aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos.
- 3.4. As Cotas Subscritas serão integralizadas pelo valor INICIAL de R\$ 100,00 (cem reais) cada, conforme o montante informado pela Administradora por meio de Chamada de Capital.
- 3.5. Para os fins do disposto no item 3.3. acima, o procedimento será repetido para cada Chamada de Capital até que 100% (cem por cento) das Cotas Subscritas pelo Investidor, nos termos deste Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, tenham sido integralizadas e até o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo Investidor neste Compromisso de Investimento.



- 3.6. Sem prejuízo do disposto no item 3.5. acima, no ato da integralização, o Investidor receberá o comprovante de pagamento autenticado pela Administradora.

CLÁUSULA QUARTA – RESPONSABILIDADES E INDENIZAÇÃO

- 4.1. Na hipótese de descumprimento ou atraso no cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Compromisso de Investimento e/ou no Boletim de Subscrição, o Investidor inadimplente (“Investidor Inadimplente”): (i) será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo; e (ii) terá suspenso seus direitos políticos (tais como o direito de voto em Assembleias Gerais, cobrança de multa) e patrimoniais (tais como o direito de preferência na aquisição de Cotas, previsto no Regulamento) até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.
- 4.2. Sobre o valor inadimplido pelo Investidor Inadimplente, nos termos deste Compromisso de Investimento, incidirá atualização de acordo com a variação *pro rata temporis* do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, desde a data em que o pagamento seria devido até a data do efetivo pagamento, acrescido de uma multa diária de 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o valor corrigido, limitado a 10% (dez por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do segundo mês de atraso, os quais serão integralmente revertidos ao patrimônio do Fundo, sem prejuízo de honorários advocatícios que venham a ser arbitrados em eventual sentença condenatória e das obrigações de indenizar previstas no item 4.9. deste Compromisso de Investimento.
- 4.3. Caso o Investidor venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme disposto acima, e desde que a Administradora não tenha tomado as providências referidas no item 4.4. abaixo, o Investidor passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas Cotas e aos seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto no Regulamento do Fundo.
- 4.4. Se a Administradora realizar amortização de Cotas aos Cotistas do Fundo, enquanto o Investidor Inadimplente for titular de Cotas do Fundo, os valores referentes à amortização devida ao Investidor serão utilizados pela Administradora para o pagamento dos seus débitos perante o Fundo. Eventuais



saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Investidor, a título de amortização de suas Cotas.

- 4.5. Independentemente do disposto no item 4.4. acima, a Administradora poderá alienar as Cotas de titularidade do Investidor, enquanto inadimplente, de acordo com o disposto no presente Compromisso de Investimento, caso este não cumpra com suas obrigações aqui estabelecidas, dentro do prazo de 10 (dez) dias contados de notificação por escrito a ser encaminhada pela Administradora ao Investidor, observados, conforme o caso, os procedimentos operacionais adotados pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
- 4.6. Para fins do disposto no item 4.5. acima, o Investidor que se mantiver inadimplente autoriza e outorga poderes suficientes para a Administradora alienar as Cotas de sua titularidade na forma prevista no item 4.7.
- 4.7. As Cotas de titularidade do Investidor que venham a ser alienadas pela Administradora serão primeiro ofertadas aos demais Cotistas do Fundo, os quais poderão adquiri-las na proporção de seus investimentos no Fundo.
- 4.8. O produto da alienação das Cotas do Investidor lhe será entregue após deduzido o débito do mesmo para com o Fundo, inclusive dos encargos que trata o item 4.2. acima.
- 4.9. As Partes responsabilizam-se por todo e qualquer dano devidamente comprovado que venham a causar à outra Parte decorrentes de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática de qualquer ato em desacordo com o disposto neste Compromisso de Investimento, comprometendo-se a arcar, inclusive, com quaisquer custos ou despesas para a defesa de seus direitos e interesses, inclusive honorários advocatícios.
- 4.10. Fica, desde já, estabelecido que, não obstante o disposto nesta Cláusula Quarta, a celebração deste Compromisso de Investimento pelo Investidor não implica no aceite, na prestação de fiança ou aval ou, sob qualquer outra forma, na coobrigação do Investidor com relação às operações realizadas pelo Fundo.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES DO INVESTIDOR



- 5.1. O Investidor, neste ato, declara e garante ao Fundo e à Administradora, na data da assinatura deste Compromisso de Investimento e na data de cada integralização de Cotas a ser realizada nos termos deste Compromisso de Investimento, que:
- (a) os representantes legais ou mandatários que assinam este Compromisso de Investimento têm poderes contratuais ou estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir em nome do Investidor as obrigações estabelecidas neste Compromisso de Investimento;
 - (b) a celebração deste Compromisso de Investimento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, acordos ou compromissos de qualquer natureza em vigor, firmados anteriormente à data da assinatura deste Compromisso de Investimento, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais esteja vinculado; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa que afete o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade ou, ainda, comprometa ou possa vir a comprometer a eficácia e a exigibilidade deste Compromisso de Investimento;
 - (c) fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, considerando seus objetivos de investimento, e tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias a tomada da decisão de investimento no Fundo;
 - (d) tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização das Cotas constitui operação indicada a investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos neste tipo de operação, e que o investimento no Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
 - (e) tem pleno conhecimento de que a participação da PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de instituição administradora e coordenadora líder da Oferta, não implica (i) recomendação de investimento no Fundo; e (ii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno de rendimentos e/ou do valor principal investido;



- (f) recebeu cópia do Regulamento e do Prospecto e está plenamente de acordo com os termos e condições neles estabelecidos;
- (g) avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializada, os aspectos jurídicos do Fundo, não tendo qualquer ressalva a esse respeito;
- (h) está ciente de que os recursos objeto da subscrição ora realizada são fundamentais e imprescindíveis para que o Fundo consiga realizar adequadamente sua política de investimento prevista no Regulamento;
- (i) está ciente de que, por trata-se de um investimento de alto risco, o investimento objeto do presente Compromisso de Investimento pode resultar na não obtenção de lucro, havendo a possibilidade de perda parcial ou total do capital investido;
- (j) está ciente de que as Cotas objeto da Oferta não são adequadas a investidores que necessitem de ampla liquidez em seus títulos, uma vez que o mercado secundário brasileiro para negociação de Cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta, atualmente, baixa liquidez, não havendo nenhuma garantia de que existirá, no futuro um mercado para negociação das Cotas que possibilite aos Cotistas a alienação de suas Cotas, caso estes assim decidam;
- (k) obriga-se a manter sua documentação pessoal e informações cadastrais atualizadas, de acordo com as regras vigentes, em especial no que se refere a seu endereço e correio eletrônico, que serão utilizados pela Administradora como veículos para prestação de informações sobre o Fundo, manifestando sua aquiescência expressa ao fato de que a Administradora poderá não conseguir realizar o pagamento de quaisquer valores a seu favor caso haja omissão ou desatualização na documentação apresentada; e
- (l) obriga-se a prestar à Administradora quaisquer informações adicionais que esta julgar relevante para justificar suas movimentações financeiras.

CLÁUSULA SEXTA – PRAZO DE VIGÊNCIA

- 6.1. O presente Compromisso de Investimento entrará em vigor na data de sua assinatura e



permanecerá em vigor durante o prazo de duração do Fundo, restando, entretanto, válidas as obrigações aqui previstas até o seu integral cumprimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 7.1. Esse Compromisso de Investimento, uma vez assinado pelas Partes, passa a fazer parte integrante e inseparável do Regulamento e do Boletim de Subscrição, devendo ser interpretado em conjunto com os termos e condições das cláusulas do Regulamento.
- 7.2. Observado o acima disposto, o Compromisso de Investimento constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.
- 7.3. Todas as obrigações assumidas neste Compromisso de Investimento são irretratáveis e irrevogáveis e se sujeitam à execução específica, constituindo título executivo extrajudicial para os fins do art. 585 do Código de Processo Civil, podendo, a Administradora, utilizar-se de qualquer ação ou procedimento, judicial ou extrajudicial, para fazer cumprir as obrigações nele assumidas.
- 7.4. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Compromisso de Investimento somente será válido se feito por instrumento escrito e devidamente assinado pelas Partes.
- 7.5. Todas as notificações e/ou avisos decorrentes deste Compromisso de Investimento e/ou com este relacionados deverão ser feitos sempre por escrito e entregues pessoalmente, por correio eletrônico (*e-mail*) ou por fax aos destinatários, com comprovação de recebimento em ambos os casos, devendo ser endereçados ao Investidor e/ou ao seu procurador, e à Administradora, nos endereços indicados no preâmbulo deste Compromisso de Investimento, ou para qualquer outro endereço que uma das Partes venha a comunicar à outra, por escrito, a qualquer tempo.
- 7.6. O presente Compromisso de Investimento obriga as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, sendo vedada a sua cessão, salvo quando, a exclusivo critério da Administradora, a transferência de todas as obrigações assumidas pelo Cotista neste Compromisso de Investimento a terceiros abranger a totalidade das referidas obrigações e desde que o cessionário ou adquirente assumam integral e incondicionalmente os termos deste Compromisso de Investimento.



- 7.7. Na hipótese de qualquer disposição deste Compromisso de Investimento vir a se tornar nula ou inválida, as demais disposições contratuais nele consignadas permanecerão em pleno vigor, devendo as Partes, de boa-fé, acordar a respeito da substituição das disposições nulas ou invalidadas de forma a atingir os seus propósitos originais.
- 7.8. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em hipótese alguma, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Compromisso de Investimento, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações neste previstas.
- 7.9. Fica eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Compromisso de Investimento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de 20[●].

INVESTIDOR:

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

representado por sua administradora

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.



Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

RG:

2. _____

Nome:

CPF:

RG:



**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO DO
JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E CIÊNCIA DE RISCO**

Nome do Cotista: [●]		CPF / CNPJ: [●]	
Endereço (nº, complemento): [●]		Cidade: [●]	Estado: [●]
Agência nº: [●]	Conta nº: [●]	Valor Subscrito (R\$): [●]	Data: [●]
E-mail: [●]		Telefone / Fax: [●]	

Na qualidade de subscritor, acima qualificado, das cotas emitidas pelo **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.876.086/0001-16 (respectivamente, “Cotas”, “Fundo” e “Oferta”), administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54 (“Administradora”), declaro que:

I. Tive acesso ao Regulamento do Fundo devidamente registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Regulamento”) e ao Prospecto de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo (“Prospecto”), li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sobre os quais não tenho nenhuma dúvida.

II. Tenho ciência da Política de Investimento e dos riscos dela decorrentes, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, dos encargos de responsabilidade da Administradora e aqueles a serem pagos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração devida à Administradora, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo. Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento, por conta disso tomei a decisão de prosseguir com o investimento em Cotas do Fundo.

III. Tenho ciência de que os principais riscos associados ao investimento no Fundo estão descritos no capítulo “Fatores de Risco” do Regulamento, não havendo garantias (i) de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital por mim comprometido; (ii) ou da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimentos Imobiliários, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais, como Cotista do Fundo, também poderei estar sujeito.

IV. Tenho ciência de que o objeto de investimento do Fundo não caracteriza garantia, promessa ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas.

V. Tenho ciência de que o tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas.



VI. Tenho ciência de que a Administradora, a Gestora, a Consultora de Investimentos Imobiliários, em hipótese alguma, excetuados prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos ativos do Fundo, ou em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de Cotas.

VII. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em Cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos Cotistas de fundos de investimento.

VIII. Tenho ciência de que todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta de Cotas do Fundo serão publicados, se assim o exigir a legislação, no jornal Monitor Mercantil, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

IX. Tenho ciência de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo.

X. Mantereí minha documentação pessoal atualizada, de acordo com as regras vigentes e estou ciente de que a Administradora não poderá realizar o pagamento de amortizações e/ou resgates das Cotas de minha titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação.

XI. Obrigó-me a prestar à Administradora quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas.

XII. Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

XIII. Autorizo à Administradora a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

XIV. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir à Administradora de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações; e

XV. tenho ciência de que os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento e/ou no Prospecto do Fundo.

Por fim, declaro ter aderido ao inteiro teor do Regulamento, sobre o qual não tenho qualquer dúvida.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

ASSINATURA DO COTISTA

Anexo VI – Estudo de viabilidade e nota técnica

JT PREV
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

Estudo de Viabilidade Preliminar
Investimentos Alvo do Fundo

4 de Fevereiro de 2.016

Análise Preliminar de Viabilidade dos Investimentos Alvo do JT PREV Fundo de Investimento Imobiliário – Desenvolvimento Residencial

O presente estudo de viabilidade foi desenvolvido a partir de informações e dados históricos relativos ao comportamento do mercado imobiliário, em especial, de empreendimentos semelhantes. As principais premissas adotadas no estudo estão baseadas em eventos futuros, em virtude das expectativas existentes para os investimentos do Fundo na data da elaboração desses estudos. Portanto, os resultados projetados não devem ser interpretados como garantia de rentabilidade, mas tão somente uma estimativa de valores, condicionadas a diversas premissas, que poderão ou não estar presentes no momento dos investimentos. O Administrador, Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios apresentados nesse estudo.

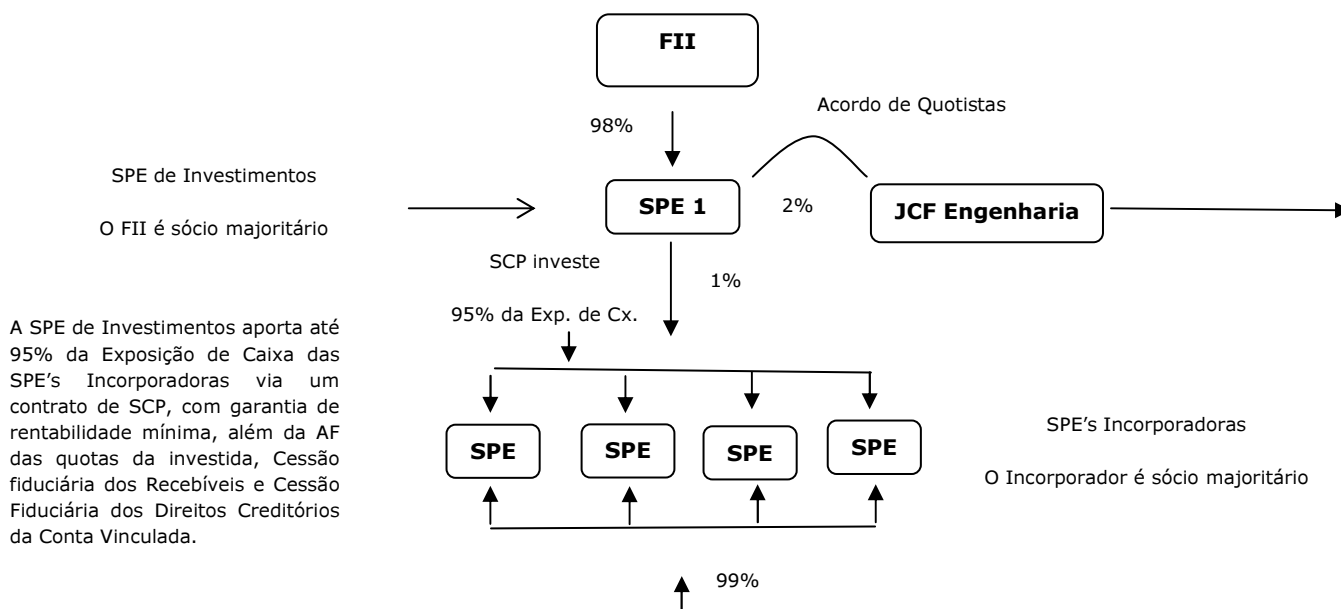
1. Introdução

O JT PREV Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de anos, contados da data em que a CVM conceder autorização de funcionamento do Fundo.

O Fundo tem por objeto o investimento em ações, debêntures de companhias fechadas, ou quotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, destinados à venda, preponderantemente localizados na região nordeste do País ("Companhias Investidas" e, isoladamente, "Companhia Investida"), participando do processo decisório das companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos ("Comitê de Investimentos").

Os investimentos do Fundo serão feitos, primordialmente, em ativos e projetos estruturados, investidos ou co-investidos pela empresa JCF Engenharia e Consultoria, cujo nome de fantasia é Cyclus Engenharia e Consultoria ("Empreendedor").

A estrutura dos investimentos seguirá um modelo em que o Fundo atuará exclusivamente como um investidor financeiro nos projetos, sendo adotada uma estrutura societária como descrita a seguir:



2. Metodologia

A metodologia utilizada para a análise da rentabilidade dos empreendimentos imobiliários investidos e, por consequência, do Fundo Imobiliário e dos Quotistas, considerou o fluxo de caixa projetado de cada empreendimento, a partir de determinadas premissas descritas a seguir.

O fluxo de caixa projetado é composto pelas principais variáveis que influenciam os resultados, primeiros dos empreendimentos, no nível das SPE's Incorporadoras, em seguida na SPE de Investimentos e, por fim, no FII JT PREV.

As variáveis consideradas no nível dos empreendimentos foram:

No Grupo das Entradas:

Entradas				
	Aportes de Investidores	Receita de Vendas	Repasses Bancários	Total

No Grupo das Saídas:

Saídas											
Terreno	Despesas de Incorporação	Taxa de Incorporação	Marketing	Despesas Comerciais	Custo de Construção	Despesas de Monitoramento e Controle	Total de Custos Operacionais	Custo Financeiro Fixo + Distribuição	Amortização dos Aportes	Impostos + Resultados para o Incorporador	

Saldos:

Saldos	
Saldo de Caixa mensal	Saldo de Caixa Acumulado

Adicionalmente a essas, no nível da SPE de Investimentos foram consideradas as seguintes variáveis:

No Grupo das Entradas:

Entradas							
	Aportes de Investidores	Aporte de Incorporadores	Recebimento de Dividendos	Retorno de Capital Investido	Rendimento de Aplicações	Resgate de Aplicações	Total

No Grupo das Saídas:

Saídas					
Aplicações Financeiras	Investimentos Via SCP	Despesas Administrativas	Pagamento de Dividendos para o Fundo	Redução de Capital	Total

Resultados:

Saldos	
Saldo de Caixa mensal	Saldo de Caixa Acumulado

E, no nível do Fundo, adicionalmente às anteriores, foram incluídas as variáveis mencionadas abaixo:

No Grupo das Entradas:

Entradas				
	Aportes de Quotistas	Recebimento de Rendimentos	Rendimento de Aplicações	Total

No Grupo das Saídas:

Saídas				
Investimentos na SPE de Investimento	Taxa de Administração	Despesas Administrativas	Distribuição de Rendimentos aos quotistas	Total

Resultados:

Saldos		TIR
Saldo de Caixa mensal	Saldo de Caixa Acumulado	

As SPE's Incorporadoras terão atuação regional, incluindo projetos em até 4 (quatro) municípios cada uma, a saber:

SPE Incorporadora 1

Municípios	População	Atividades Econômicas Principais	Nº de Habitações Planejadas
Itarema	40.398	Agricultura, Indústrias alimentares e Turismo.	105 casas com área de 60 m ² .
Itapipoca	124.950	Agricultura, Indústrias alimentares e Turismo.	105 casas com área de 60 m ² .
São Gonçalo do Amarante	47.297	Sede do Terminal Portuário do Pecém e Companhia Siderúrgica do Pecém	96 casas com área de 62 m ² .
Caucaia	353.932	Complexo Portuário do Pecém, Polo Atacadista, Confeção e Turismo.	140 casas com área de 65 m ² .

SPE Incorporadora 2

Municípios	População	Atividades Econômicas Principais	Nº de Habitações Planejadas
Itaitinga	38.540	Mineração e Extração de Rochas	69 casas com área de 65 m ² .
Maracanaú	221.504	Indústria (Distrito Industrial de Fortaleza)	136 casas com área de 65 m ² .
Eusébio	51.127	Turismo	136 casas com 65 m ² .
Pacatuba	80.378	Indústria, Agricultura e Ecoturismo	69 casas com 65 m ² .

SPE Incorporadora 3

Municípios	População	Atividades Econômicas Principais	Nº de Habitações Planejadas
Cascavel	70.047	Agricultura, Indústria e Turismo	48 casas com área de 62 m ² .
Beberibe	52.310	Agricultura e Extração Mineral e Turismo	48 casas com área de 62 m ² .
Ocara	25.123	Turismo (Festas típicas regionais)	53 casas com área de 60 m ² .
Mossoró	268.162	Indústria, Sal, Petróleo e Serviços	77 casas com área de 60 m ² .

SPE Incorporadora 4

Municípios	População	Atividades Econômicas Principais	Nº de Habitações Planejadas
Viçosa do Ceará	58.922	Turismo e Festas Religiosas	105 casas com área de 60 m ² .

Estrutura Básica de Custos:

Para os investimentos realizados pela SPE de Investimentos, via SCP, foi considerada uma rentabilidade mínima garantida de IPCA + 8% ao ano, além de 20% a 30% dos resultados líquidos dos empreendimentos desenvolvidos com os investimentos recebidos.

Para os empreendimentos imobiliários a estrutura de custos será sempre semelhante, sendo considerados os seguintes parâmetros:

ITBI sobre o terreno – 2,5% do preço de aquisição

Comissão de vendas (Corretagem) – 5% do valor de venda das unidades

Despesas de Marketing – 2% do VGV

Despesas de Incorporação (Inclui projetos, taxas, serviços administrativos, etc.) 5% do VGV

Taxa de Incorporação – (Inclui custos de gestão e overhead) – 5% do VGV

Despesas de Monitoramento – (Inclui Auditoria das vendas, administração dos recebíveis e monitoramento do desenvolvimento dos empreendimentos) – 1,5% do VGV

Impostos - Regime do Lucro Presumido @ 6,73% sobre o VGV

Custos de Construção – (Inclui o custo raso de R\$ 750,00 + ISS e INSS da Obra (10%) + 12% de BDI da Construtora + Contingências) – R\$ 1.000,00 por m².

Características Principais dos Projetos por Município

Municípios	Nº de Unidades	Preço do terreno por unidade	Tamanho da casa em m ²	Valor Financiado CEF	Custo Unitário de Construção	Preço Unitário de Venda	Margem Unitária Oper Bruta	%	VGv Médio	Custo Total de Construção + terreno	Margem Bruta
Itarema	105	12.000,00	60	103.200,00	44.400,00	115.000,00	58.600,00	51%	12.075.000,00	5.922.000,00	6.153.000,00
Itapipoca	105	11.500,00	60	103.200,00	44.700,00	115.000,00	58.800,00	51%	12.075.000,00	5.901.000,00	6.174.000,00
São Gonçalo do Amarante	96	13.000,00	62	107.600,00	46.500,00	120.000,00	60.500,00	50%	11.520.000,00	5.712.000,00	5.808.000,00
Caucaia	140	12.000,00	65	113.320,00	50.700,00	126.500,00	63.800,00	50%	17.710.000,00	8.778.000,00	8.932.000,00
	446	12.125,00	61,75	106.830,00	46.575,00	119.125,00	60.425,00	51%	13.345.000,00	6.578.250,00	6.766.750,00
Itaitinga	69	13.000,00	65	114.640,00	50.050,00	128.000,00	64.950,00	51%	8.832.000,00	4.350.450,00	4.481.550,00
Maracanaú	136	14.000,00	65	115.080,00	50.375,00	128.500,00	64.125,00	50%	17.476.000,00	8.755.000,00	8.721.000,00
Eusébio	136	15.000,00	65	115.960,00	49.725,00	129.500,00	64.775,00	50%	17.612.000,00	8.802.600,00	8.809.400,00
Pacatuba	69	12.000,00	65	113.320,00	50.050,00	126.500,00	64.450,00	51%	8.728.500,00	4.281.450,00	4.447.050,00
	410	13.500,00	65,00	114.750,00	50.050,00	128.125,00	64.575,00	50%	16.847.520,00	6.547.375,00	6.614.750,00
Cascavel	48	12.000,00	62	107.600,00	46.500,00	120.000,00	61.500,00	51%	5.760.000,00	2.808.000,00	2.952.000,00
Beberibe	48	12.000,00	62	107.600,00	46.500,00	120.000,00	61.500,00	51%	5.760.000,00	2.808.000,00	2.952.000,00
Ocara	53	12.000,00	60	105.840,00	44.400,00	118.000,00	61.600,00	52%	6.254.000,00	2.989.200,00	3.264.800,00
Mossoró	77	13.500,00	60	107.600,00	45.000,00	120.000,00	61.500,00	51%	9.240.000,00	4.504.500,00	4.735.500,00
	226	12.375,00	61,00	107.160,00	45.600,00	119.500,00	61.525,00	51%	12.156.300,00	3.277.425,00	3.476.075,00
Viçosa do Ceará	105	12.000,00	60	102.760,00	44.400,00	114.500,00	58.100,00	51%	12.022.500,00	5.922.000,00	6.100.500,00
	1.187								145.065.000,00	71.534.200,00	73.530.800,00

Parâmetros Principais para o Desenvolvimento dos Projetos

Mês 0 – Opção do Terreno

Mês 1 –Aquisição do Terreno

Mês 2 e 3 – Elaboração e Aprovação dos Projetos

Mês 4 a 10 – Início e execução das Obras conforme cronograma Padrão abaixo

mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10
10%	10%	10%	20%	20%	20%	10%
		20%	20%	20%	20%	20%

Mês 6 a 10 – Lançamento e realização das vendas, conforme velocidade estimada abaixo:

mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10
		20%	20%	20%	20%	20%

Mês 12 a 15 – Realização dos repasse na CEF

mês 12	mês 13	mês 14	mês 15
25%	25%	25%	25%

Faseamento

Mês 0 da 2ª Fase = Mês 16 do ciclo inteiro de investimentos, condicionado a que tenham sido vendidas 80% das unidades disponíveis e repassadas pelo menos 80% das unidades vendidas.

Mês 0 da 3ª Fase = Mês 32 do ciclo inteiro de investimentos, condicionado a que tenham sido vendidas 80% das unidades disponíveis e repassadas pelo menos 80% das unidades vendidas.

Nas simulações realizadas inicialmente testamos diversas possibilidades para a determinação dos ciclos de desenvolvimentos dos projetos em cada uma das 4 SPEs incorporadoras a serem constituídas, visando, principalmente, encontrar o modelo ótimo para a gestão do caixa do Fundo, de modo a obter a melhor rentabilidade para os seus investimentos.

3. Resultados das Simulações dos Fluxos de Desenvolvimento dos Projetos

Nas páginas seguintes apresentamos os ciclos de investimentos simulados em três fases para cada uma das quatro SPE's Incorporadoras, que serão investidas pela SPE de Investimentos, ao longo dos próximos 60 meses.

Além, dos fluxos de receitas e despesas inerentes ao desenvolvimento desses projetos imobiliários, ao final de cada um deles, apuramos a rentabilidade do investimento para a SPE de Investimentos, em termos de Taxa Interna de Retorno, além dos valores absolutos de resultado a serem distribuídos, juntamente com o retorno do principal investido.

Em seguida, apresentamos o fluxo de caixa consolidado da SPE de Investimentos, com os seus aportes nas SPEs Incorporadoras e os recebimentos de dividendos e retorno do capital.

Ao final, o fluxo consolidado do Fundo Imobiliário, com aporte na Spe de Investimentos, o recebimento de dividendos e a consequente distribuição de rendimentos para os cotistas, até o retorno integral do capital investido.

Embora a rentabilidade dos investimentos no Fundo não seja garantida, as simulações apresentadas mostram uma boa aproximação das expectativas possíveis de retornos a serem alcançados.

Evidentemente, no entanto, existem variáveis que não foram simuladas e que podem afetar substancialmente os resultados, tanto positivamente, como negativamente, como velocidade de vendas, oferta de crédito, performance da construção, etc.

De qualquer modo, o modelo de investimentos adotado pelo Fundo procura mitigar o máximo possível os riscos identificados para esse tipo de investimentos, visando reduzir a variância nos resultados esperados.

Quadro Resumo dos Resultados Esperados para o FII

Patrimônio inicial do Fundo	R\$ 25.000.000,00
Prazo dos investimentos	5 anos
Número de cidadãos atendidos	1.187 famílias, 5.000 habitantes em 11 municípios
Valor Geral de Vendas	R\$ 145.065.000,00
Área construída	74.276,50 m²
Retorno Mínimo dos Investimentos	8% ao ano + IPCA
Taxa de retorno para os Quotistas	9,62% ao ano + IPCA

Fluxo de Caixa simulado da SPE Incorporadora 1 para o desenvolvimento de 446 casas em três fases consecutivas de investimentos

SPE INCORPORADORA 1

Municípios: Itarema, Itapipoca, São Gonçalo do Amarante e Caucaia.

Número total de Unidades estimada: 446 unidades, em três fases, a ser iniciadas conforme o ritmo de vendas em cada município.

Entradas					Saídas										Saldos		
	Aportes de Investidores	Receita de Vendas	Repasses Bancários	Total	Terreno	Despesas de Incorporação	Taxa de Incorporação	Marketing	Despesas Comerciais	Custo de Construção	Despesas de Monitoramento e Controle	Total de Custos Operacionais	Custo Financeiro Fixo + Distribuição	Amortização dos Aportes	Impostos + Resultados para o Incorporador	Saldo de Caixa mensal	Saldo de Caixa Acumulado
Total																	
Mês 1	2.750.000,00			2.750.000,00	540.775,00	0,00	53.129,75	0,00			15.938,93	609.843,68				2.140.156,33	2.140.156,33
Mês 2				0,00	540.775,00	0,00	53.129,75	0,00			15.938,93	609.843,68				- 609.843,68	1.530.312,65
Mês 3				0,00	540.775,00	0,00	53.129,75	0,00			15.938,93	609.843,68				- 609.843,68	920.468,98
Mês 4				0,00		0,00	53.129,75	0,00		835.052,49	15.938,93	904.121,17				- 904.121,17	16.347,81
Mês 5	3.460.000,00			3.460.000,00		0,00	53.129,75	0,00		835.052,49	15.938,93	904.121,17				2.555.878,84	2.572.226,65
Mês 6		54.835,70		54.835,70	2.741,79	53.129,75	1.096,71	26.564,88	835.052,49	15.938,93	934.524,54					- 879.688,84	1.692.537,81
Mês 7		109.671,40		109.671,40	5.483,57	53.129,75	2.193,43	53.129,75	1.670.104,98	15.938,93	1.799.980,40					- 1.690.309,00	2.228,80
Mês 8	4.150.000,00	164.507,10		4.314.507,10	8.225,36	53.129,75	3.290,14	79.694,63	1.670.104,98	15.938,93	1.830.383,78					2.484.123,32	2.486.352,13
Mês 9		219.342,80		219.342,80	10.967,14	53.129,75	4.386,86	106.259,50	1.670.104,98	15.938,93	1.860.787,15					- 1.641.444,35	844.907,78
Mês 10		274.178,50		274.178,50	13.708,93	53.129,75	5.483,57	132.824,38	835.052,49	15.938,93	1.056.138,04					- 781.959,54	62.948,24
Mês 11		274.178,50		274.178,50	13.708,93	53.129,75	5.483,57	132.824,38		15.938,93	221.085,55					53.092,96	116.041,20
Mês 12		219.342,80	3.573.463,50	3.792.806,30	189.640,32	53.129,75	75.856,13	106.259,50		15.938,93	440.824,62					3.351.981,68	3.468.022,88
Mês 13		164.507,10	3.573.463,50	3.737.970,60	186.898,53	53.129,75	74.759,41	79.694,63		15.938,93	410.421,24			6.000.000,00		- 2.672.450,64	795.572,24
Mês 14		109.671,40	3.573.463,50	3.683.134,90	184.156,75	53.129,75	73.662,70	53.129,75		15.938,93	380.017,87	491.007,34		3.600.000,00		- 787.890,31	7.681,93
Mês 15		54.835,70	3.573.463,50	3.628.299,20	181.414,96	53.129,75	72.565,86	26.564,88		15.938,93	349.614,49	505.273,33		760.000,00		2.013.411,38	2.021.093,30
Mês 16				-		0,00	0,00	0,00				-			2.021.093,30	- 2.021.093,30	0,00
Mês 17	3.050.000,00			3.050.000,00	594.852,50	0,00	58.442,73	0,00		17.532,82	670.828,04					2.379.171,96	2.379.171,96
Mês 18				0,00	594.852,50	0,00	58.442,73	0,00		17.532,82	670.828,04					- 670.828,04	1.708.343,92
Mês 19				0,00	594.852,50	0,00	58.442,73	0,00		17.532,82	670.828,04					- 670.828,04	1.037.515,88
Mês 20				0,00		0,00	58.442,73	0,00		918.557,74	17.532,82	994.533,28				- 994.533,28	42.982,59
Mês 21	3.800.000,00			3.800.000,00	0,00	58.442,73	0,00			918.557,74	17.532,82	994.533,28				2.805.466,72	2.848.449,31
Mês 22		60.319,27		60.319,27	3.015,96	58.442,73	1.206,39	29.221,36	918.557,74	17.532,82	1.027.976,99					- 967.657,72	1.880.791,59
Mês 23		120.638,54		120.638,54	6.031,93	58.442,73	2.412,77	58.442,73	1.837.115,48	17.532,82	1.979.978,44					- 1.859.339,90	21.451,69
Mês 24	4.500.000,00	180.957,81		4.680.957,81	9.047,89	58.442,73	3.619,16	87.664,09	1.837.115,48	17.532,82	2.013.422,15					2.667.535,66	2.688.987,34
Mês 25		241.277,08		241.277,08	12.063,85	58.442,73	4.825,54	116.885,45	1.837.115,48	17.532,82	2.046.865,87					- 1.805.588,79	883.398,56
Mês 26		301.596,35		301.596,35	15.079,82	58.442,73	6.031,93	146.106,81	918.557,74	17.532,82	1.161.751,84					- 860.155,49	23.243,07
Mês 27		301.596,35		301.596,35	15.079,82	58.442,73	6.031,93	146.106,81		17.532,82	243.194,10					58.402,25	81.645,32
Mês 28		241.277,08	3.930.809,85	4.172.086,93	208.604,35	58.442,73	83.441,74	116.885,45		17.532,82	484.907,08					3.687.179,85	3.768.825,17
Mês 29		180.957,81	3.930.809,85	4.111.767,66	205.588,38	58.442,73	82.235,35	87.664,09		17.532,82	451.463,37			3.000.000,00		660.304,29	4.429.129,46
Mês 30		120.638,54	3.930.809,85	4.051.448,39	202.572,42	58.442,73	81.028,97	58.442,73		17.532,82	418.019,65	539.930,53		7.522.627,67		- 4.429.129,46	- 0,00
Mês 31		60.319,27	3.930.809,85	3.991.129,12	199.556,46	58.442,73	79.822,58	29.221,36		17.532,82	384.575,94	555.836,17		827.372,83		2.223.344,68	2.223.344,68
Mês 32					0,00	0,00	0,00	0,00							2.223.344,68	- 2.223.344,68	0,00
Mês 33	3.400.000,00			3.400.000,00	666.955,83	0,00	65.526,69	0,00		19.658,01	752.140,53					2.647.859,47	2.647.859,46
Mês 34				0,00	666.955,83	0,00	65.526,69	0,00		19.658,01	752.140,53					- 752.140,53	1.895.718,93
Mês 35				0,00	666.955,83	0,00	65.526,69	0,00		19.658,01	752.140,53					- 752.140,53	1.143.578,40
Mês 36				0,00		0,00	65.526,69	0,00		1.029.898,07	19.658,01	1.115.082,77				- 1.115.082,77	28.495,63
Mês 37	4.300.000,00			4.300.000,00	0,00	65.526,69	0,00			1.029.898,07	19.658,01	1.115.082,77				3.184.917,23	3.213.412,86
Mês 38		67.630,70		67.630,70	3.381,53	65.526,69	1.352,61	32.763,35	1.029.898,07	19.658,01	1.152.580,26					- 1.084.949,57	2.128.463,29
Mês 39		135.261,39		135.261,39	6.763,07	65.526,69	2.705,23	65.526,69	2.059.796,14	19.658,01	2.219.975,83					- 2.084.714,44	43.748,85
Mês 40	5.000.000,00			202.892,09	10.144,60	65.526,69	4.057,84	98.290,04	2.059.796,14	19.658,01	2.257.473,32					2.945.418,77	2.989.167,62
Mês 41		270.522,79		270.522,79	13.526,14	65.526,69	5.410,46	131.053,38	2.059.796,14	19.658,01	2.294.970,82					- 2.024.448,03	964.719,59
Mês 42		338.153,48		338.153,48	16.907,67	65.526,69	6.763,07	163.816,73	1.029.898,07	19.658,01	1.302.570,24					- 964.416,76	302,83
Mês 43		338.153,48		338.153,48	16.907,67	65.526,69	6.763,07	163.816,73		19.658,01	272.672,17					65.481,31	65.794,14
Mês 44		270.522,79	4.407.271,65	4.677.794,44	233.889,72	65.526,69	93.555,89	131.053,38		19.658,01	543.683,69					4.134.110,74	4.199.894,88
Mês 45		202.892,09	4.407.271,65	4.610.163,74	230.508,19	65.526,69	92.203,27	98.290,04		19.658,01	506.186,20			8.000.000,00		- 3.896.022,46	303.872,42
Mês 46		135.261,39	4.407.271,65	4.542.533,04	227.126,65	65.526,69	90.850,66	65.526,69		19.658,01	468.688,70	604.829,68		3.700.000,00		- 2.30.985,34	72.887,08
Mês 47		67.630,70	4.407.271,65	4.474.902,35	223.745,12	65.526,69	89.498,05	37.763,35		19.658,01	431.191,21	623.319,64		1.000.000,00		2.020.391,50	2.493.278,58
Mês 48				-		0,00	0,00	0,00		-		-			2.493.278,58	- 2.493.278,58	0,00
Mês 49				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 50				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 51				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 52				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 53				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 54				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 55				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 56				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 57				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 58				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 59				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00
Mês 60				-	0,00	0,00	0,00	0,00		-		-			-	-	0,00

Análise de Resultados SPE Incorporadora 1

Rentabilidade do Investidor = IPCA + 8% a.a. (Mínima) + 20% do resultado Líquido Final

Fase 1

Fluxo de Caixa do RI	Mês 1	Mês 2	Mês 3	N.Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15
	- 2.750.000,00		0	0	- 3.460.000,00			0	0	- 4.150.000,00		0	0	
Tir do Investidor	1,09% ao mês 13,07% ao ano													
Resultado do Investidor:	996.280,67 6,25% do VGV													
Lucro Presumido @6,73% do VGV	1.072.689,65 6,73% do VGV													
Resultado do Incorporador:	2.747.412,89 17,24% do VGV													

Fase 2

Fluxo de Caixa do RI	Mês 17	Mês 18	Mês 19	N.Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês
----------------------	--------	--------	--------	----------	--------	--------	-----

Fluxo de Caixa simulado da SPE Incorporadora 2 para o desenvolvimento de 410 casas em três fases consecutivas de investimentos

SPE INCORPORADORA 2

Municípios: Itaitinga, Maracanau, Eusébio e Pacatuba

Número total de Unidades estimada 410 unidades, em três fases, a ser iniciadas conforme o ritmo de vendas em cada município.

Entradas					Saídas											Saldo	
	Aportes de Investidores	Receita de Vendas	Repasses Bancários	Total	Terreno	Despesas de Incorporação	Taxa de Incorporação	Marketing	Despesas Comerciais	Custo de Construção	Despesas de Monitoramento e Controle	Total de Custos Operacionais	Custo Financeiro Fixo + Distribuição	Amortização dos Aportes	Distribuição de Resultados para o Incorporador	Saldo de Caixa mensal	Saldo de Caixa Acumulado
Total																	
Mês 1																	
Mês 2																	
Mês 3	2.760.000,00			2.760.000,00	553.500,00	0,00	52.531,25	0,00			15.759,38	621.790,63				2.138.209,38	2.138.209,38
Mês 4				0,00	553.500,00	0,00	52.531,25	0,00			15.759,38	621.790,63				- 621.790,63	1.516.418,75
Mês 5				0,00	553.500,00	0,00	52.531,25	0,00			15.759,38	621.790,63				- 621.790,63	894.628,13
Mês 6				0,00		0,00	52.531,25	0,00		824.924,10	15.759,38	893.214,73				- 893.214,73	1.413,40
Mês 7	3.500.000,00			3.500.000,00		0,00	52.531,25	0,00		824.924,10	15.759,38	893.214,73				2.606.785,28	2.608.198,68
Mês 8		54.837,50		54.837,50		2.741,88	52.531,25	1.096,75	26.265,63	824.924,10	15.759,38	923.318,98				- 868.481,48	1.739.717,20
Mês 9		109.675,00		109.675,00		5.483,75	52.531,25	2.193,50	52.531,25	1.649.848,20	15.759,38	1.778.347,33				- 1.668.672,33	71.044,87
Mês 10	4.000.000,00	164.512,50		4.164.512,50		8.225,63	52.531,25	3.290,25	78.796,88	1.649.848,20	15.759,38	1.808.451,58				2.356.060,93	2.427.105,80
Mês 11		219.350,00		219.350,00		10.967,50	52.531,25	4.387,00	105.062,50	1.649.848,20	15.759,38	1.838.555,83				- 1.619.205,83	807.899,97
Mês 12		274.187,50		274.187,50		13.709,38	52.531,25	5.483,75	131.328,13	824.924,10	15.759,38	1.043.735,98				- 769.548,48	38.353,50
Mês 13		274.187,50		274.187,50		13.709,38	52.531,25	5.483,75	131.328,13		15.759,38	218.811,88				55.375,62	93.727,12
Mês 14		219.350,00	3.528.562,50	3.747.912,50		187.395,63	52.531,25	74.958,25	105.062,50		15.759,38	435.707,00				3.312.205,50	3.405.932,63
Mês 15		164.512,50	3.528.562,50	3.693.075,00		184.653,75	52.531,25	73.861,50	78.796,88		15.759,38	405.602,75				3.287.472,25	6.693.404,88
Mês 16		109.675,00	3.528.562,50	3.638.237,50		181.911,88	52.531,25	72.764,75	52.531,25		15.759,38	375.498,50	489.946,32	9.466.197,55		- 6.693.404,87	0,00
Mês 17		54.837,50	3.528.562,50	3.583.400,00		179.170,00	52.531,25	71.668,00	26.265,63		15.759,38	345.394,25	488.840,66	793.802,45		1.955.362,64	1.955.362,64
Mês 18						0,00	0,00	0,00							1.955.362,64	1.955.362,64	0,00
Mês 19	3.040.000,00			3.040.000,00	608.850,00	0,00	57.784,38	0,00			17.335,31	683.969,69				2.356.030,31	2.356.030,31
Mês 20				0,00	608.850,00	0,00	57.784,38	0,00			17.335,31	683.969,69				- 683.969,69	1.672.060,63
Mês 21				0,00	608.850,00	0,00	57.784,38	0,00			17.335,31	683.969,69				- 683.969,69	988.090,94
Mês 22				0,00		0,00	57.784,38	0,00		907.416,51	17.335,31	982.536,20				- 982.536,20	5.554,74
Mês 23	3.800.000,00			3.800.000,00		0,00	57.784,38	0,00			17.335,31	982.536,20				2.817.463,80	2.823.018,54
Mês 24		60.321,25		60.321,25		3.016,06	57.784,38	1.206,43	28.892,19	907.416,51	17.335,31	1.015.650,87				- 955.326,62	1.867.688,92
Mês 25		120.642,50		120.642,50		6.032,13	57.784,38	2.412,85	57.784,38	1.814.833,02	17.335,31	1.956.182,06				- 1.835.539,56	32.149,36
Mês 26	4.450.000,00			4.630.963,75		9.048,19	57.784,38	3.619,28	86.676,56	1.814.833,02	17.335,31	1.989.296,73				2.641.667,02	2.673.816,38
Mês 27		241.285,00		241.285,00		12.064,25	57.784,38	4.825,70	115.568,75	1.814.833,02	17.335,31	2.022.411,41				- 1.781.126,41	892.689,97
Mês 28		301.606,25		301.606,25		15.080,31	57.784,38	6.032,13	144.460,94	907.416,51	17.335,31	1.148.109,57				- 846.503,32	46.186,65
Mês 29		301.606,25		301.606,25		15.080,31	57.784,38	6.032,13	144.460,94		17.335,31	240.693,06				- 60.913,19	107.099,84
Mês 30		241.285,00	3.881.418,75	4.122.703,75		206.135,19	57.784,38	82.454,08	115.568,75		17.335,31	479.277,70				3.643.426,05	3.750.525,89
Mês 31		180.963,75	3.881.418,75	4.062.382,50		203.119,13	57.784,38	81.247,65	86.676,56		17.335,31	446.163,03				3.616.219,48	7.366.745,36
Mês 32		120.642,50	3.881.418,75	4.002.061,25		200.103,06	57.784,38	80.041,23	57.784,38		17.335,31	413.048,35	537.900,30	10.417.857,96		- 7.366.745,36	0,00
Mês 33		60.321,25	3.881.418,75	3.941.740,00		197.087,00	57.784,38	78.834,80	28.892,19		17.335,31	379.933,68	537.932,86	872.142,04		2.151.731,42	2.151.731,42
Mês 34						0,00	0,00	0,00							2.151.731,42	2.151.731,42	0,00
Mês 35	3.410.000,00			3.410.000,00	682.650,00	0,00	64.788,54	0,00			19.436,56	766.875,10				2.643.124,90	2.643.124,90
Mês 36				0,00	682.650,00	0,00	64.788,54	0,00			19.436,56	766.875,10				- 766.875,10	1.876.249,80
Mês 37				0,00	682.650,00	0,00	64.788,54	0,00			19.436,56	766.875,10				- 766.875,10	1.109.374,69
Mês 38				0,00		0,00	64.788,54	0,00		1.017.406,39	19.436,56	1.101.631,49				- 1.101.631,49	7.743,20
Mês 39	4.250.000,00			4.250.000,00		0,00	64.788,54	0,00			19.436,56	1.101.631,49				3.148.368,51	3.156.111,70
Mês 40		67.632,92		67.632,92		3.383,45	64.788,54	1.352,66	32.394,27	1.017.406,39	19.436,56	1.138.760,07				- 1.071.127,15	2.084.984,55
Mês 41		135.265,83		135.265,83		6.763,29	64.788,54	2.705,32	64.788,54	2.034.812,78	19.436,56	2.193.295,03				- 2.058.029,20	26.955,35
Mês 42	2.950.000,00			3.152.898,75		10.144,94	64.788,54	4.057,98	97.182,81	2.034.812,78	19.436,56	2.230.423,61				922.475,14	949.430,49
Mês 43	2.000.000,00			2.270.531,67		13.526,58	64.788,54	5.410,63	129.577,08	2.034.812,78	19.436,56	2.267.552,18				2.979,48	952.409,97
Mês 44		338.164,58		338.164,58		16.908,23	64.788,54	6.763,29	161.971,35	1.017.406,39	19.436,56	1.287.274,37				- 949.109,79	3.300,19
Mês 45		338.164,58		338.164,58		16.908,23	64.788,54	6.763,29	161.971,35		19.436,56	269.867,98				68.296,60	71.596,79
Mês 46		270.531,67	4.351.893,75	4.622.425,42		231.121,27	64.788,54	92.448,51	129.577,08		19.436,56	537.371,97				4.085.053,45	4.156.650,24
Mês 47		202.898,75	4.351.893,75	4.554.792,50		227.739,63	64.788,54	91.095,85	97.182,81		19.436,56	500.243,39				4.054.545,11	8.211.199,35
Mês 48		135.265,83	4.351.893,75	4.487.159,58		224.357,98	64.788,54	89.743,19	64.788,54		19.436,56	463.114,82	601.629,05	11.633.615,06		- 8.211.199,35	0,00
Mês 49		67.632,92	4.351.893,75	4.419.526,67		220.976,33	64.788,54	88.390,53	32.394,27		19.436,56	425.986,24	603.431,10	976.384,94		2.413.724,39	2.413.724,39
Mês 50				-	0,00	0,00	0,00	0,00							2.413.724,39	2.413.724,39	- 0,00
Mês 51				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 52				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 53				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 54				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 55				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 56				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 57				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 58				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 59				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 60				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 61				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00
Mês 62				-	0,00	0,00	0,00	0,00							-	-	0,00

Análise de Resultados SPE Incorporadora 2

Rentabilidade do Investidor = IPCA + 8% a.a. (Mínima) + 20% do resultado Líquido Final

Fase 1

Fluxo de Caixa do FII	Mês 1	Mês 2	Mês 3	1	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15
	2.760.000,00	0	0	0	- 3.500.000,00	0	0	- 4.000.000,00	0	0	0	0	0	9.956.143,87	1.282.643,11
Tir do Investidor	1,01% ao mês														
12,14% ao ano															
Resultado do Investidor:	978.786,98			6,21%	do VGV										
Lucro Presumido @6,73% do VGV	1.060.605,94			6,73%	do VGV										
Resultado do Incorporador:	2.672.634,37			16,96%	do VGV										

Fase 2

Fluxo de Caixa do FII	Mês 19	Mês 20	Mês 21
-----------------------	--------	--------	--------

Número total de Unidades estimada 226 unidades, em três fases, a ser iniciadas conforme o ritmo de vendas em cada município.

[illegible]

[illegible]

Fluxo de Caixa e retorno da SPE de Investimentos, investida pelo JT PREV Fundo de Investimento Imobiliário

	Entradas						Saídas					Saldo			
	Aportes de Investidores	Aporte de Incorporadores	Recebimento de Dividendos	Retorno de Capital Investido	Rendimento de Aplicações	Resgate de Aplicações	Total	Aplicações Financeiras	Investimentos Via SCP	Despesas Administrativas	Pagamento de Dividendos para o Fundo	Redução de Capital	Total	Saldo de Caixa Mensal	Saldo de Caixa Acumulado
Total															
Mês 1	24.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		24.000.000,00		2.750.000,00			0,00	2.750.000,00	21.250.000,00	21.250.000,00
Mês 2		0,00	0,00	0,00	148.750,00		148.750,00					0,00	-	148.750,00	21.398.750,00
Mês 3		0,00	0,00	0,00	149.791,25		149.791,25		2.750.000,00			0,00	2.750.000,00	21.610.208,75	18.788.541,25
Mês 4		0,00	0,00	0,00	131.519,79		131.519,79		-			0,00	-	131.519,79	18.920.061,04
Mês 5		0,00	0,00	0,00	132.440,43		132.440,43		3.460.000,00			0,00	3.460.000,00	3.327.559,57	15.592.501,47
Mês 6		0,00	0,00	0,00	109.147,51		109.147,51		1.400.000,00			0,00	1.400.000,00	1.290.852,49	14.301.648,97
Mês 7		0,00	0,00	0,00	100.111,54		100.111,54		3.500.000,00			0,00	3.500.000,00	3.399.888,46	10.901.760,52
Mês 8		0,00	0,00	0,00	76.312,32		76.312,32		4.150.000,00			0,00	4.150.000,00	4.073.687,68	6.828.072,84
Mês 9		0,00	0,00	0,00	47.796,51		47.796,51		-			0,00	-	47.796,51	6.875.869,35
Mês 10		0,00	0,00	0,00	48.131,09		48.131,09		5.750.000,00			0,00	5.750.000,00	5.701.868,91	1.174.004,00
Mês 11		0,00	0,00	0,00	8.218,00		8.218,00		650.000,00			0,00	650.000,00	641.782,00	532.116,99
Mês 12		0,00	0,00	0,00	3.725,53		3.725,53		-			0,00	-	3.725,53	535.943,97
Mês 13		0,00	0,00	6.000.000,00	3.751,61		6.003.751,61		1.010.000,00		1.875,80	1.011.875,80	1.011.875,80	4.991.875,80	5.527.819,77
Mês 14		0,00	491.007,34	3.600.000,00	38.694,74		4.129.702,08		1.000.000,00		510.354,71	2.619.347,37	1.814.167,14	3.147.167,14	
Mês 15		0,00	505.273,33	760.000,00	57.030,17		1.322.303,50		400.000,00		533.788,42	933.788,42	388.515,09	8.535.682,23	
Mês 16		274.741,29	489.946,32	9.466.197,55	59.749,78		10.290.634,94		519.821,21		519.821,21	9.770.813,73	18.306.495,95		
Mês 17		0,00	488.840,66	793.802,45	128.145,47		1.410.788,58		4.100.000,00		552.913,40	4.652.913,40	3.242.124,81	15.064.371,14	
Mês 18		267.263,44	0,00	0,00	105.450,60		372.714,04		-		52.725,30	52.725,30	319.988,74	15.384.359,88	
Mês 19		0,00	220.709,48	4.487.341,22	107.690,52		4.815.741,22		3.040.000,00		274.554,74	3.314.554,74	1.501.186,48	16.885.546,36	
Mês 20		0,00	260.699,42	672.658,78	118.198,82		1.051.557,02		319.798,83		319.798,83	319.798,83	731.759,83	17.617.304,55	
Mês 21		96.527,45	0,00	0,00	123.321,13		219.848,58		1.660,57		3.800.000,00	3.861.660,57	3.641.911,99	13.975.492,56	
Mês 22		0,00	0,00	0,00	97.828,45		97.828,45		1.520.000,00		48.914,22	1.568.914,22	1.471.085,78	12.504.406,78	
Mês 23		0,00	0,00	0,00	87.530,85		87.530,85		3.800.000,00		43.765,42	3.843.765,42	3.756.234,58	8.748.172,21	
Mês 24		0,00	68.570,41	2.100.000,00	61.237,21		2.229.807,62		4.500.000,00		99.189,01	4.599.189,01	2.369.381,40	6.378.790,81	
Mês 25		0,00	177.999,48	0,00	44.651,54		222.651,02		-		200.325,25	200.325,25	2.325,77	6.401.116,58	
Mês 26		109.095,34	0,00	0,00	44.807,82		153.903,15		6.350.000,00		22.403,91	6.372.403,91	6.218.500,76	182.615,82	
Mês 27		0,00	0,00	0,00	1.278,31		1.278,31		-		639,16	639,16	183.254,98		
Mês 28		0,00	0,00	0,00	1.282,78		1.282,78		-		641,39	641,39	183.896,37		
Mês 29		0,00	0,00	3.000.000,00	1.287,27		3.001.287,27		1.000.000,00		643,64	1.000.643,64	2.000.643,64	2.184.540,01	
Mês 30		539.910,53	7.522.627,67	15.291,78	8.077.849,98		27.932.179,96		2.260.000,00		547.576,42	2.807.576,42	7.454.813,57	12.639.313,57	
Mês 31		0,00	555.836,17	827.372,33	52.183,69		1.435.392,19		-		581.928,02	581.928,02	853.464,18	8.308.277,75	
Mês 32		302.229,62	537.900,30	10.417.857,96	58.157,94		11.316.145,83		-		566.979,28	566.979,28	10.749.166,55	19.057.444,30	
Mês 33		0,00	537.932,86	872.142,04	133.402,11		1.543.477,01		3.400.000,00		4.004.633,92	4.004.633,92	2.461.156,90	16.596.287,40	
Mês 34		294.073,03	0,00	0,00	116.174,01		410.247,04		850.000,00		58.087,01	497.839,96	16.098.447,43		
Mês 35		0,00	237.117,98	4.945.737,78	112.689,13		5.295.544,89		3.410.000,00		293.462,55	3.703.462,55	1.592.082,35	17.690.529,78	
Mês 36		0,00	288.468,10	734.262,22	123.833,71		1.146.564,03		-		350.384,95	350.384,95	18.486.708,85		
Mês 37		106.576,56	0,00	0,00	129.406,96		235.983,52		5.080.000,00		64.703,48	5.144.703,48	4.908.719,96	13.577.988,96	
Mês 38		0,00	0,00	0,00	95.045,92		95.045,92		-		47.522,96	47.522,96	13.625.511,90		
Mês 39		0,00	0,00	0,00	95.378,58		95.378,58		4.250.000,00		47.689,29	4.297.689,29	4.420.310,71	9.423.201,15	
Mês 40		0,00	0,00	0,00	95.962,41		95.962,41		5.000.000,00		32.981,20	5.032.981,20	4.967.100,86	4.456.361,96	
Mês 41		0,00	0,00	0,00	31.193,28		31.193,28		1.700.000,00		17.596,64	1.715.596,64	1.684.403,66	2.771.778,99	
Mês 42		0,00	0,00	2.000.000,00	19.402,45		2.019.402,45		2.950.000,00		9.701,23	2.959.701,23	4.902.298,77	1.831.480,27	
Mês 43		0,00	138.113,18	630.000,00	12.820,36		780.933,54		2.000.000,00		144.523,36	2.144.523,36	1.363.589,82	467.890,40	
Mês 44		0,00	218.855,20	0,00	3.275,23		222.130,43		-		220.492,82	220.492,82	1.637,62	469.528,02	
Mês 45		104.464,32	0,00	8.000.000,00	3.286,70		8.107.751,02		1.000.000,00		1.643,35	7.106.107,67	7.575.635,69		
Mês 46		0,00	604.829,68	3.700.000,00	53.029,45		4.357.859,13		1.910.000,00		631.344,40	2.541.344,40	1.816.514,72	9.392.150,41	
Mês 47		0,00	623.319,64	1.000.000,00	65.745,05		1.689.064,69		-		656.192,17	656.192,17	1.032.872,53	10.425.022,94	
Mês 48		338.907,27	601.629,05	11.633.615,06	72.975,16		12.647.126,55		2.550.000,00		638.116,63	3.188.116,63	9.459.009,91	18.884.032,85	
Mês 49		0,00	603.431,10	976.384,94	139.188,23		1.719.004,27		-		673.025,21	673.025,21	1.054.979,05	20.930.011,91	
Mês 50		329.835,95	0,00	0,00	146.510,08		476.346,04		1.400.000,00		73.255,04	1.473.255,04	996.909,01	19.933.920,90	
Mês 51		0,00	0,00	0,00	139.531,72		139.531,72		-		69.765,86	69.765,86	20.002.868,76		
Mês 52		0,00	0,00	0,00	140.020,08		140.020,08		-		70.010,04	70.010,04	20.072.878,80		
Mês 53		0,00	0,00	0,00	140.510,15		140.510,15		500.000,00		70.255,08	750.255,08	4.279.744,92	19.643.133,68	
Mês 54		0,00	243.171,06	5.599.424,79	137.501,94		5.980.097,79		-		311.922,03	311.922,03	5.668.175,76	25.311.309,84	
Mês 55		0,00	330.240,47	800.575,21	177.179,17		1.307.994,85		-		418.830,05	418.830,05	889.164,79	26.200.474,43	
Mês 56		121.083,13	0,00	0,00	183.403,32		304.486,45		-		91.701,66	212.784,79	26.413.259,22		
Mês 57		0,00	0,00	0,00	184.892,81		184.892,81		-		92.446,41	92.446,41	26.505.705,63		
Mês 58		0,00	0,00	0,00	185.539,94		185.539,94		-		92.769,97	92.769,97	26.598.475,61		
Mês 59		0,00	142.249,75	2.660.000,00	186.189,33		2.988.439,08		-		235.344,42	235.344,42	2.753.094,66	29.351.570,26	
Mês 60		0,00	236.382,81	0,00	205.460,99		441.843,80		-		339.113,31	28.823.066,10	29.793.416,07	-	0,00
	7.344.792,40														

Fluxo de Caixa consolidado dos investimentos do FII JT PREV para o desenvolvimento de 1.187 casas em três fases consecutivas de investimentos nos 11 municípios alvo, localizados nos estados do Ceará e Rio Grande do Norte

Fluxo de Caixa e Taxa de Retorno dos Investimentos do JT PREV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Entradas				Saídas					Saldos		TIR	
	Aportes de Quotistas	Recebimento de Rendimentos	Rendimento de Aplicações	Total	Investimentos na SPE de Investimento	Taxa de Administração	Despesas Administrativas	Distribuição de Rendimentos aos quotistas	Total	Saldo de Caixa mensal	Saldo de Caixa Acumulado	
Total												
Mês 1	25.000.000,00	0,00	0	25.000.000,00	24.000.000,00	52.083,33	177.000,00	0,00	24.229.083,33	770.916,67	770.916,67	-25.000.000,00
Mês 2		0,00	5.010,96	5.010,96	0,00	52.083,33	0,00	0,00	52.083,33	- 47.072,38	723.844,29	0,00
Mês 3		0,00	4.704,99	4.704,99	0,00	52.083,33	10.000,00	0,00	62.083,33	- 57.378,35	666.465,95	0,00
Mês 4		0,00	4.332,03	4.332,03	0,00	52.083,33	0,00	0,00	52.083,33	- 47.751,30	618.714,64	0,00
Mês 5		0,00	4.021,65	4.021,65	0,00	52.083,33	0,00	0,00	52.083,33	- 48.061,69	570.652,95	0,00
Mês 6		0,00	3.709,24	3.709,24	0,00	52.083,33	10.000,00	0,00	62.083,33	- 58.374,09	512.278,86	0,00
Mês 7		0,00	3.329,81	3.329,81	0,00	52.083,33	0,00	0,00	52.083,33	- 48.753,52	463.525,34	0,00
Mês 8		0,00	3.012,91	3.012,91	0,00	52.083,33	0,00	0,00	52.083,33	- 49.070,42	414.454,92	0,00
Mês 9		0,00	2.693,96	2.693,96	0,00	52.083,33	10.000,00	0,00	62.083,33	- 59.389,38	355.065,55	0,00
Mês 10		0,00	2.307,93	2.307,93	0,00	52.083,33	0,00	0,00	52.083,33	- 49.775,41	305.290,14	0,00
Mês 11		0,00	1.984,39	1.984,39	0,00	52.083,33	0,00	0,00	52.083,33	- 50.098,95	255.191,19	0,00
Mês 12		0,00	1.658,74	1.658,74	0,00	52.083,33	40.000,00	0,00	92.083,33	- 90.424,59	164.766,60	0,00
Mês 13		1.875,80	1.070,98	2.946,79	0,00	52.087,24	0,00	0,00	52.087,24	- 49.140,45	115.626,15	0,00
Mês 14		510.354,71	751,57	511.106,28	0,00	53.146,57	0,00	0,00	53.146,57	457.959,71	573.585,86	0,00
Mês 15		533.788,42	3.728,31	537.516,72	0,00	53.195,39	10.000,00	435.061,72	498.257,12	39.259,61	612.845,46	435.061,72
Mês 16		519.821,21	3.983,50	523.804,71	0,00	53.166,29	0,00	450.605,26	503.771,56	20.033,15	632.878,61	450.605,26
Mês 17		552.913,40	4.113,71	557.027,11	0,00	53.235,24	0,00	447.106,49	500.341,73	56.685,38	689.563,99	447.106,49
Mês 18		52.725,30	4.482,17	57.207,46	0,00	52.193,18	10.000,00	478.602,28	540.795,45	- 483.587,99	205.976,00	478.602,28
Mês 19		274.554,74	1.338,84	275.893,58	0,00	52.655,32	0,00	0,00	52.655,32	223.238,26	429.214,26	0,00
Mês 20		319.798,83	2.789,89	322.588,72	0,00	52.749,58	0,00	212.076,35	264.825,93	57.762,80	486.977,06	212.076,35
Mês 21		61.660,57	3.165,35	64.825,92	0,00	52.211,79	10.000,00	256.347,19	318.558,98	- 253.733,06	233.244,00	256.347,19
Mês 22		48.914,22	1.516,09	50.430,31	0,00	52.185,24	0,00	2.483,42	54.668,66	- 4.238,35	229.005,65	2.483,42
Mês 23		43.765,42	1.488,54	45.253,96	0,00	52.174,51	0,00	0,00	52.174,51	- 6.920,55	222.085,10	0,00
Mês 24		99.189,01	1.443,55	100.632,57	0,00	52.289,98	40.000,00	0,00	92.289,98	8.342,59	230.427,69	0,00
Mês 25		200.325,25	1.497,78	201.823,03	0,00	52.500,68	0,00	7.925,46	60.426,14	141.396,89	371.824,58	7.925,46
Mês 26		22.403,91	2.416,86	24.820,77	0,00	52.130,01	0,00	141.856,23	193.986,24	- 169.165,47	202.659,11	141.856,23
Mês 27		639,16	1.317,28	1.956,44	0,00	52.084,66	10.000,00	0,00	62.084,66	- 60.128,23	142.530,88	0,00
Mês 28		641,39	926,45	1.567,84	0,00	52.084,67	0,00	0,00	52.084,67	- 50.516,83	92.014,05	0,00
Mês 29		643,64	598,09	1.241,73	0,00	52.084,67	0,00	0,00	52.084,67	- 50.842,95	41.171,11	0,00
Mês 30		547.576,42	267,61	547.844,03	0,00	53.224,12	10.000,00	0,00	63.224,12	484.619,91	525.791,02	0,00
Mês 31		581.928,02	3.417,64	585.345,66	0,00	53.295,68	0,00	460.388,92	513.684,60	71.661,06	597.452,08	460.388,92
Mês 32		566.979,28	3.883,44	570.862,71	0,00	53.264,54	0,00	505.447,48	558.712,02	12.150,70	609.602,78	505.447,48
Mês 33		604.633,92	3.962,42	608.596,33	0,00	53.342,99	10.000,00	491.718,27	555.061,25	53.535,08	663.137,86	491.718,27
Mês 34		58.087,01	4.310,40	62.397,40	0,00	52.204,35	0,00	517.990,68	570.195,03	- 507.797,62	155.340,23	517.990,68
Mês 35		293.462,55	1.009,71	294.472,26	0,00	52.694,71	0,00	9.683,40	62.378,11	232.094,14	387.434,38	9.683,40
Mês 36		350.384,95	2.518,32	352.903,28	0,00	52.813,30	40.000,00	229.688,67	322.501,97	30.401,31	417.835,69	229.688,67
Mês 37		64.703,48	2.715,93	67.419,41	0,00	52.218,13	0,00	247.085,48	299.303,61	- 231.884,20	185.951,49	247.085,48
Mês 38		47.522,96	1.208,68	48.731,65	0,00	52.182,34	0,00	14.441,22	66.623,56	- 17.891,91	168.059,58	14.441,22
Mês 39		47.689,29	1.092,39	48.781,68	0,00	52.182,69	10.000,00	0,00	62.182,69	- 13.401,01	154.658,57	0,00
Mês 40		32.981,20	1.005,28	33.986,48	0,00	52.152,04	0,00	0,00	52.152,04	- 18.165,56	136.493,01	0,00
Mês 41		15.596,64	887,20	16.483,84	0,00	52.115,83	0,00	0,00	52.115,83	- 35.631,98	100.861,03	0,00
Mês 42		9.701,23	655,60	10.356,82	0,00	52.103,54	10.000,00	0,00	62.103,54	- 51.746,72	49.114,31	0,00
Mês 43		144.523,36	319,24	144.842,60	0,00	52.384,42	0,00	0,00	52.384,42	92.458,18	141.572,49	0,00
Mês 44		220.492,82	920,22	221.413,04	0,00	52.542,69	0,00	87.835,27	140.377,96	81.035,07	222.607,56	87.835,27
Mês 45		1.643,35	1.446,95	3.090,30	0,00	52.086,76	10.000,00	160.426,83	222.513,58	- 219.423,29	3.184,27	160.426,83
Mês 46		631.344,40	20,70	631.365,10	0,00	53.398,63	0,00	0,00	53.398,63	577.966,47	581.150,74	0,00
Mês 47		656.192,17	3.777,48	659.969,65	0,00	53.450,40	0,00	549.068,14	602.518,54	57.451,10	638.601,84	549.068,14
Mês 48		638.116,63	4.150,91	642.267,55	0,00	53.412,74	40.000,00	576.193,28	669.606,03	- 27.338,48	611.263,36	576.193,28
Mês 49		673.025,21	3.973,21	676.998,43	0,00	53.485,47	0,00	521.412,06	574.897,53	102.100,89	713.364,26	521.412,06
Mês 50		73.255,04	4.636,87	77.891,91	0,00	52.235,95	0,00	592.337,31	644.573,26	- 566.681,35	146.682,91	592.337,31
Mês 51		69.765,86	953,44	70.719,30	0,00	52.228,68	10.000,00	24.373,16	86.601,84	- 15.882,54	130.800,37	24.373,16
Mês 52		70.010,04	850,20	70.860,24	0,00	52.229,19	0,00	8.066,09	60.295,28	10.564,97	141.365,33	8.066,09
Mês 53		70.255,08	918,87	71.173,95	0,00	52.229,70	0,00	17.699,50	69.929,20	1.244,75	142.610,08	17.699,50
Mês 54		311.922,03	926,97	312.848,99	0,00	52.733,17	10.000,00	17.997,04	80.730,21	232.118,78	374.728,86	17.997,04
Mês 55		418.830,05	2.435,74	421.265,79	0,00	52.955,90	0,00	237.610,03	290.565,93	130.699,87	505.428,73	237.610,03
Mês 56		91.701,66	3.285,29	94.986,95	0,00	52.274,38	0,00	349.894,40	402.168,78	- 307.181,83	198.246,90	349.894,40
Mês 57		92.446,41	1.288,60	93.735,01	0,00	52.275,93	10.000,00	40.576,94	102.852,87	- 9.117,86	189.129,04	40.576,94
Mês 58		92.769,97	1.229,34	93.999,31	0,00	52.276,60	0,00	29.886,13	82.162,73	11.836,58	200.965,61	29.886,13
Mês 59		235.344,42	1.306,28	236.650,69	0,00	52.573,63	0,00	39.636,57	92.210,20	144.440,49	345.406,10	39.636,57
Mês 60		29.162.179,41	2.245,14	29.164.424,55	0,00	112.837,87	40.000,00	29.356.992,77	29.509.830,65	- 345.406,10	0,00	29.356.992,77
Tir										0,77%	ao mês	
										9,62%	ao ano	

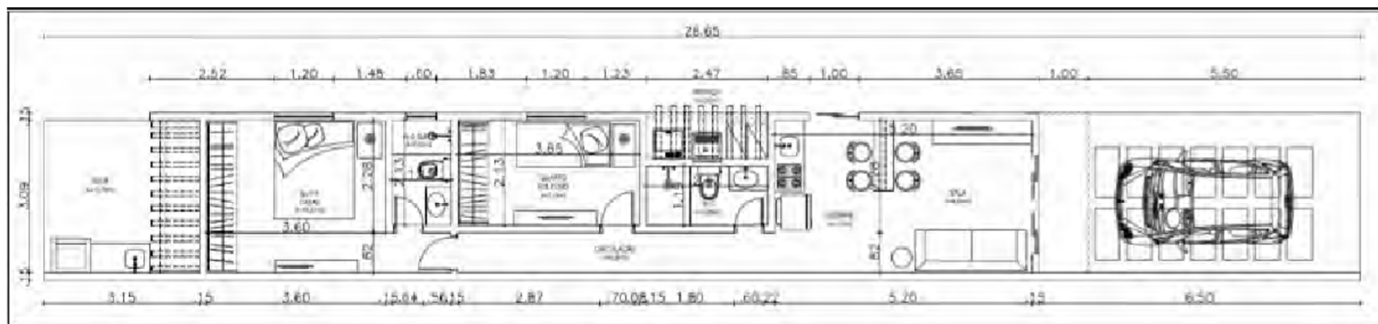
4. Modelo de Projetos dos Imóveis

4.1 Fotografias do modelo de casas em outro projeto da Construtora Cyclos

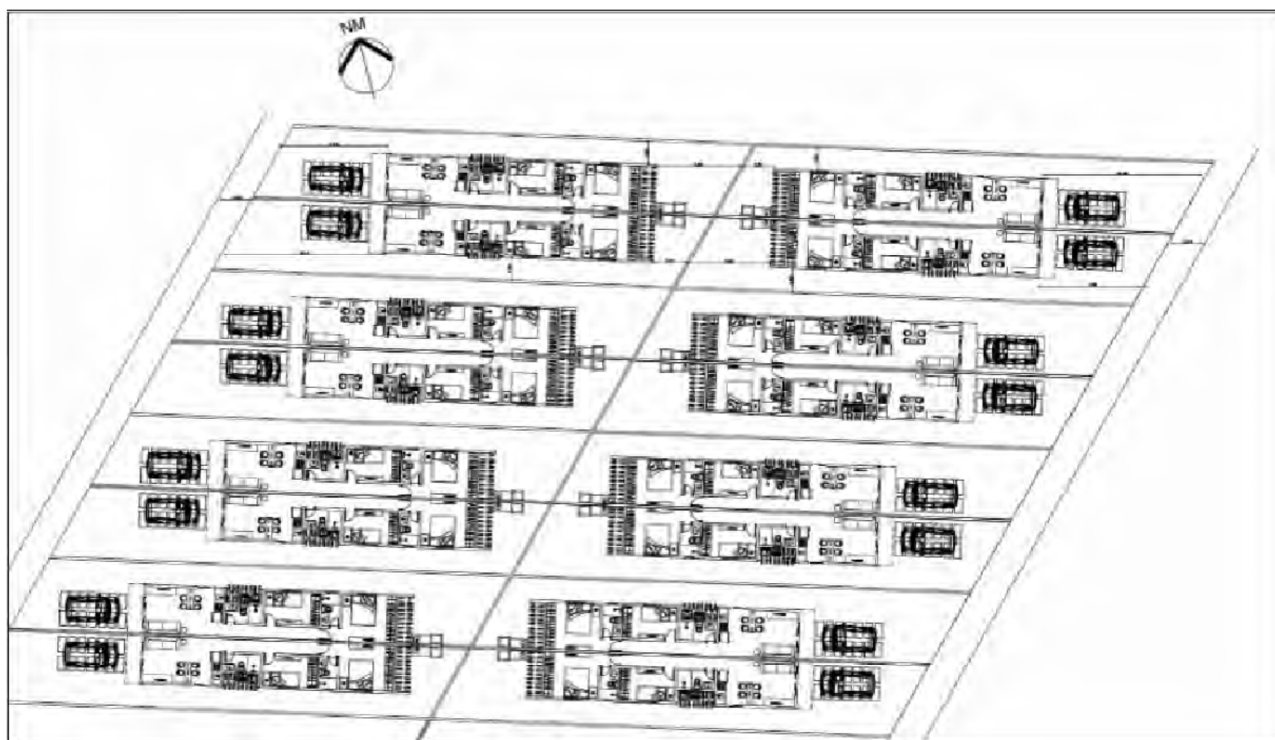


4.2 Modelos de Plantas baixas e Implantação das Casas

Projetos Tipo 1



Modelo de Implantação



Planta Humanizada – Vista Frontal



Planta Humanizada – Vista Frontal e Jardim Tipo 1



Planta Humanizada – Vista Superior Tipo 1



Projetos Tipo 2

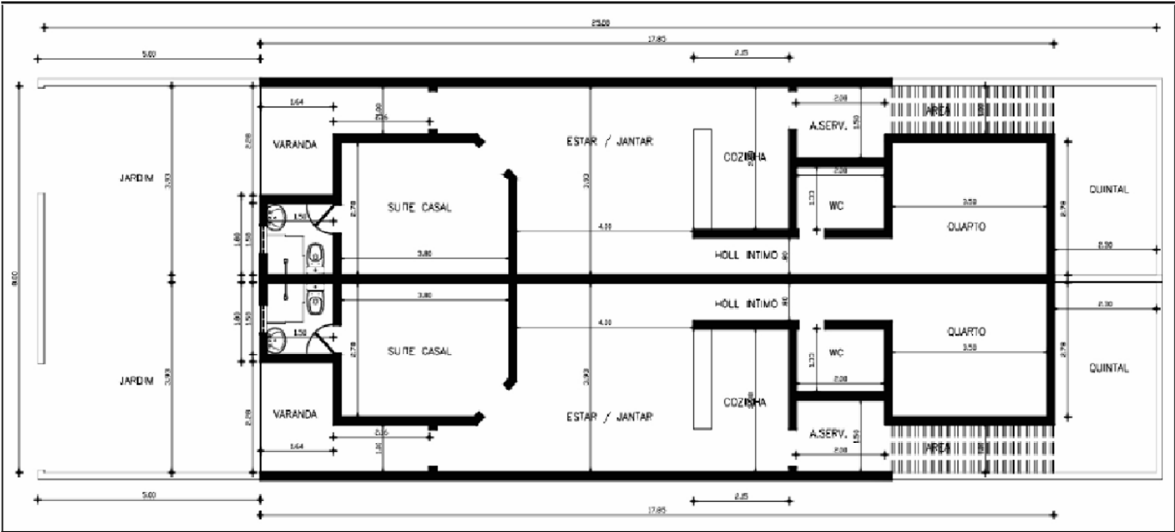


Figura 6 – Planta Baixa Tipo 2

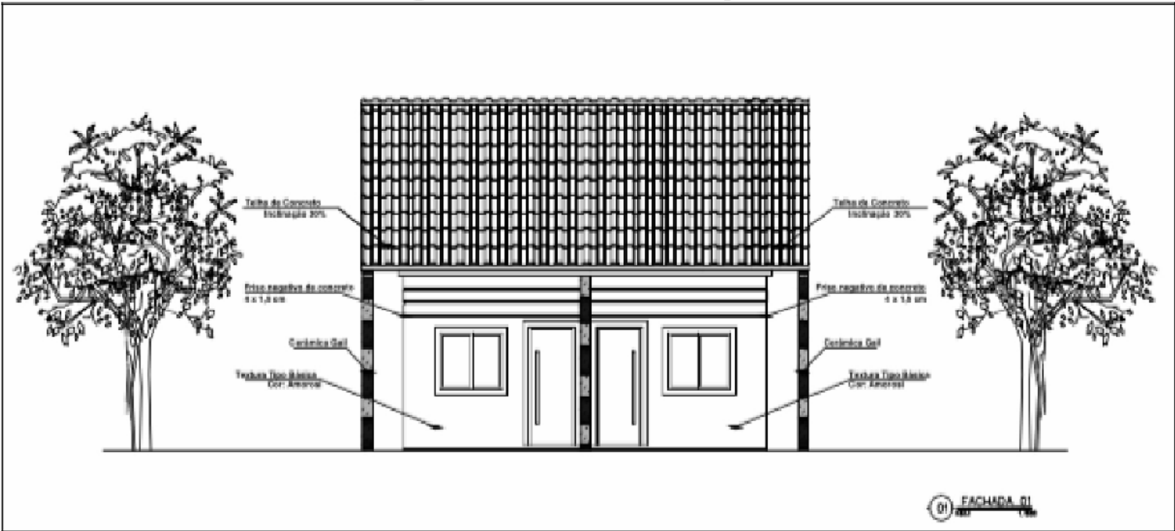
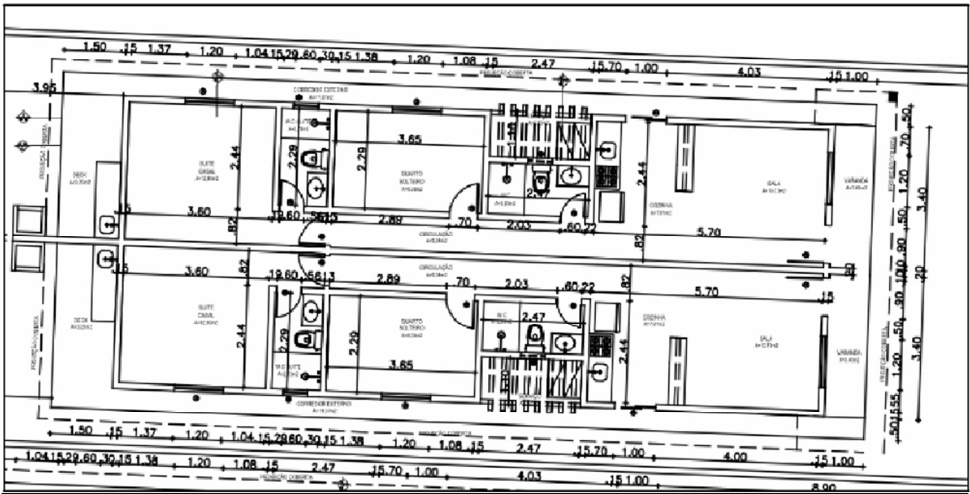


Figura 7 – Fachada Frontal Tipo 2



Planta Humanizada – Vista Frontal – Tipo 2



5. Perfil da Construtora Cyclos

A JCF Engenharia e Consultoria, cujo nome fantasia é Cyclos Engenharia e Consultoria, foi fundada em 2007. Atuando, atualmente, no mercado de construção imobiliária, em obras de saneamento, obras de transporte e em consultoria ambiental, no gerenciamento de resíduos sólidos e em métodos construtivos. Possui acervo técnico, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA-CE – com mais de 890 unidades habitacionais construídas. Além de possuir, em sua estrutura organizacional de diretoria, engenheiro com mais de 35 anos de experiência profissional. Possui ainda, acervos técnicos em obras de saneamento e de transporte além da consultoria na gestão planejada e otimizada de resíduos sólidos.

5.1 Estrutura Societária, Organizacional e Técnica

1. Sócio Proprietário

José Carneiro de Andrade Filho – RNP: 061975006, expedida em 17/03/2007.

Experiência Acadêmica

- Engenheiro Civil – Universidade Federal do Ceará (Br);
- Mestre em Management Logistique et Strategie – Aix-Marseille Université (Fr);
- Doutor em Management Logistique et Strategie – Aix-Marseille Université (Fr);
- Doutor em Saneamento Ambiental e Recursos Hidricos – Universidade Federal do Ceará (Br).

Experiência Profissional

- Diagonal Engenharia Ltda;
- LS Engenharia Ltda;
- Edcon Engenharia e Construções Ltda;
- Verastec Engenharia;

2. Diretor Técnico de Obras

José Parente Frota de Paula Pessoal – RNP: 0601371020, expedida em 30/09/1971.

Experiência Acadêmica

- Engenheiro Civil – Universidade Federal do Ceará (Br);

Experiência Profissional

- Grupo Marquise

3. Diretor Técnico de Consultoria

Fernando Sergio Studart Leitão – RNP: 0600969134, expedida em 12/08/1977.

Experiência Acadêmica

- Engenheiro Civil – Universidade Federal do Ceará (Br);
- Engenheiro Sanitarista – Escola Nacional de Saúde Pública Fiocruz (Br);
- Especialização em Saúde Pública – Escola Nacional de Saúde Pública Fiocruz (Br);
- Direito – Universidade Federal do Ceará (Br);
- Especialização em Direito Civil – Universidade de Mogi das Cruzes (Br).

Experiência Profissional

- COSAN – Construção e Saneamento Ltda;
- GeoBras S/A;
- Construtora Estrela;
- Caixa Econômica Federal;
- Cagece;
- Secretaria de Planejamento do Estado do Ceará;
- Secretaria de Infraestrutura do Estado do Ceará;
- Secretaria das Cidades;
- Cyclus Engenharia e Consultoria.

Anexo I

Breve Descrição das Principais Características dos Municípios Alvo para os Investimentos do Fundo

SPE Incorporadora 1

Itarema

Itapipoca

São Gonçalo do Amarante

Caucaia

Objeto: Desenvolvimento de 446 unidades habitacionais

Itarema

Itarema é um município cearense com população, segundo censo do IBGE de 2010, de 37.471 habitantes.

Etimologia

O topônimo *Itarema* é uma alusão ao nome dado pelos índios por causa de uma pedra com forma de obelisco em alto mar que só era visível em maré baixa. Este vem do tupi-guarani *ita* (pedra), *rema* (cheiro agradável) e significa *pedra de cheiro agradável ou pedra cheirosa*. Sua denominação original era Tanque do Meio e, desde 1937, *Itarema*.

As terras às margens do rio Aracatiaçu eram habitadas pelos índios **Tremembé**, antes da chegada das entradas de franceses e portugueses, bem como das missões religiosas portuguesas que tinham como intuito a catequização dos indígenas.

Destas missões e seus remanejamentos dos indígenas surgiu a povoação, que no mapa PLANO DA COSTA DO BRASIL DESDE O CEARÁ ATÉ A ILHA DE S. JOÃO – Feito por José Patrício de Souza, em 1790, está indicada como Aldeia do Caju.

Os padres que dirigiam a missão eram da ordem de São Pedro, que com a expulsão dos jesuítas em 1759, por ordens do Marquês do Pombal, os padres da ordem de São Pedro e uma parte dos Tremembé deslocaram os índios para o Soure e poucos anos depois devido a não adaptação os índios retornam a vila.

No ano de 1870, uma nova capela foi construída, esta dedicada à Nossa Senhora dos Navegantes e entre 1908/1909 esta foi reconstruída como Igreja-Matriz de Nossa Senhora de Fátima. O seu primeiro pároco foi o padre Antônio Thomaz.

Geografia

Clima

Tropical Atlântico com pluviometria média de 1157,8 mm, com chuvas concentradas de janeiro a maio.

Relevo e solos

A predominância de tabuleiros, dunas móveis sem grandes elevações.

Vegetação

As vegetações predominantes são gramíneas, ervas e floresta, caatinga, mata serrana, cerrado, matas ciliares e mangue.

Economia

A economia local é baseada na agricultura, com a produção de Algodão arbóreo e herbáceo, caju, mandioca, milho e feijão. A aquicultura tem destaque para peixe, camarão e lagosta, estes exportados em grande escala para outros continentes como o europeu, o asiático e para a América do Norte.

Ainda existem três fábricas, duas de produtos alimentares, uma de bebida:

Monteiro Pescados

Monteiro Cocos

Caju Coco

Du Coco

Também se destaca o comércio varejista com supermercados, farmácias, depósitos de construção, lojas de roupas, boutiques, frigoríficos, lojas de móveis e eletrodomésticos e eletrônicos, mercadinhos, mercearias, padarias, lojas de variedades, lanchonetes e restaurantes. Nos serviços com salões de beleza, locadoras, oficinas mecânicas, academias, borracharias, técnicos em eletrônicos, vendedores ambulantes, costureiras, botecos e barzinhos. O artesanato é outra fonte de renda do município, incluindo a confecção de bijuterias, redes e bordados é bastante difundido no município.

Turismo

Itarema se destaca no turismo pelas suas belas praias, portos, mangues, praças e a unidade do PROJETO TAMAR.

Veja os principais pontos turísticos:

- Praia do Farol
- Farol de Itapajé
- Praia do Guajirú
- Praia da Barra
- Ilha do Guajirú (Composta por 4 praias: Praia do Farol, Praia do Guajirú, Praia da Barra e Praia das Dunas)
- Praia do Porto
- Praia da Tijuca
- Praia de Almofala
- Praia dos Torrões
- Enseada dos Patos
- Igreja de Almofala
- Igreja Matriz de Itarema
- Centro Administrativo José Maria Monteiro
- Praça Pedra Cheirosa
- Córrego da Volta
- Córrego do Arroz
- Volta do Rio
- Lagamar de Itarema

-
- Museu Vicente de Paula Rios
 - Praça João Batista Rios
 - Mercado Público
 - Praça dos Feirantes
 - Praça da Matriz
 - Praça Pedro Penha
 - Porto dos Barcos
 - Porto dos Torrões
 - Praça dos Desportistas
 - Ginásio de Esportes João Damasceno Rios
 - Estádio Municipal
 - Mangue da Ilha
 - Manguezais do Porto dos Barcos
 - Rio Aracati-Mirim
 - Praça da Bandeira
 - Câmara dos Vereadores

Cultura

Os principais eventos culturais são:

- Festa da Padroeira Nossa Senhora de Fátima (12 e 13 de outubro),
- Aniversário do Município (5 de fevereiro),
- Carnaval (fevereiro),
- Festival de Quadrilhas (último final de semana de junho),
- Torém, festa indígena da safra do Caju, outubro/novembro,
- Festival da Cultura do Município (2ª quinzena de outubro),
- Festa do Coco (2ª quinzena de janeiro).

Itapipoca

Itapipoca é conhecida como "*cidade dos três climas*", por haver em seu território praias, serras e o sertão. Seu desenvolvimento confere a cidade a 13ª colocação entre os municípios mais ricos do estado e a 7ª colocação entre os municípios mais populosos do estado, com 56.330 habitantes.

Etimologia

O topônimo Itapipoca vem do tupi-guarani itá (pedra, rocha), pi (pele, couro, revestimento) e poca (arrebentar, estourar), significando: pedra arrebentada ou rocha estourada. Sua denominação original era **Arraial de São José**, depois **Vila Velha, Imperatriz** e, desde 1889, Itapipoca.

História

As terras entre a serra de Uruburetama e ao lado oeste do rio Mundaú, que fazem parte do município de Itapipoca, eram habitadas por diversas etnias indígenas Tupi e Tapuia, entre elas: Tremembé, Anacé, Apuiaré e outras etnias.

No Século XVII, com definitiva ocupação das terras da Capitania do Siará Grande pelos portugueses, esta região começou a ser ocupada via a lei de Sesmarias. As primeiras possessões foram os sítios Santo Amaro e São José.

Com a expansão da pecuária no ciclo do couro e da agricultura do algodão, esta ocupação intensifica-se e Itapipoca consolida-se como centro urbano no século XIX.

Nos planos de ligação Fortaleza-Sobral através dos caminhos de ferro no século XX, surge a estrada de ferro de Itapipoca com três estações: Rajada, Itapipoca e Craúna/Anario Braga. Com a estrada de ferro, Itapipoca consolida-se como centro comercial.

Geografia

Clima

O clima é tropical quente na região mais interiorana e tropical Atlântico quente próximo ao litoral, com pluviometria média anual de 1.130 mm com chuvas concentradas de janeiro a maio.

Economia

Bastante diversificada fazendo com que seja um centro regional de compras e negócios. Estão instaladas na cidade, filiais das maiores redes varejistas do estado e algumas nacionais, como a varejista Magazine Luiza. Sua rede bancária é composta por agências dos principais bancos do país como: Itaú, Banco do Brasil, BNB, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Pan-americano e dezenas de correspondentes bancários de diversas instituições financeiras.

Produção de gêneros alimentícios

Zona Serrana: produz algodão, milho, feijão, banana, café, mamona e várias espécies de frutas, verduras e mel.

Sertão: algodão, milho, cera de carnaúba, leite, queijo, peles, couro, gado e castanha de caju.

Praia: coco, peixe, crustáceos e diversas frutas.

Indústrias

Há 37 indústrias em Itapipoca, tendo destaque as três maiores: Dass (empresa do ramo de calçados), Ducoco (empresa do ramo alimentício) e H+ (empresa do ramo alimentício).

Turismo

O turismo é uma das fontes de renda do município devido as atrações naturais, arqueológicas e arquitetônicas.

Praça no centro da cidade - um conjunto de esculturas que mostra o grande diferencial que a diversidade climática representa para o município.

O parque de Exposições Hildeberto Barroso, localizado na sede do município, também faz parte do acervo de atrativos, pois nele acontece uma das festas mais importantes para os itapipoquenses, a Feira Agroindustrial no aniversário do Município, no final de agosto, com encerramento no dia 31. Nela são realizadas várias atividades, como exposições de animais, de produtos agroindustriais, artesanato, comidas típicas, leilão de gado e shows que acontecem todas as noites com bandas locais, regionais e atrações nacionais. O resultado de tudo isso é um verdadeiro mosaico de pessoas, de costumes e de origens diferentes.

Sítios paleontológicos e arqueológicos: o monólito da Pedra Ferrada, na localidade de Mucambo, com inscrições rupestres, revelando aos visitantes alguns segredos do homem pré-histórico.

Museu da Pré-história, com o seu acervo de fósseis da megafauna encontrados em seu território.

As serras: prática do ecoturismo, destacando-se a Trilha da Bica da Canoa, na Serra de Arapari e a Pedra de Itacoatiara, ideal para a prática de esportes radicais, como o rapel e o voo livre; um grande patrimônio natural arqueológico e paleontológico, tanques fossilíferos e grutas com inscrições rupestres, onde foram encontrados fósseis que comprovam a existência de animais da megafauna.

O litoral de Itapipoca é formado por 25 quilômetros de praias, sendo as principais: Baleia e Praia do Maceió, além da Barra do Rio Mundaú e as lagoas de Humaitá e do Mato.

Ensino Superior

O Campus do IFCE de Itapipoca fica localizado na Avenida da Universidade, s/n, no bairro Madalenas. O Campus do IFCE foi construído com a parceria dos governos Federal, Estadual e Municipal, atendendo não apenas a população de Itapipoca, mas também de municípios circunvizinhos como Amontada, Itapajé, Miraíma, Trairi, Tururu e Uruburetama. Depois de

amplo debate, a população de Itapipoca escolheu os seguintes cursos na área técnica: Sistemas de Energias Renováveis, Mecânica (início em 2015), Meio Ambiente, Desenho de Construção Civil, Edificações (início em 2015), Multimeios Didáticos, Tradução e Interpretação de Libras e Nutrição e Dietética. Já os cursos superiores escolhidos foram os de tecnologia em Mecatrônica Industrial, Agrimensura e Saneamento Ambiental, além das licenciaturas em Física e em Teatro.

Saúde

A Fundação SESP mantém: Posto de Saúde de Arapari, Posto de Saúde de Assunção, Posto de Saúde de Barrento, Posto de Saúde de Betânia, Posto de Saúde de Deserto, Centro de Saúde de Itapipoca, Posto da Sucam (ambulatório).

O SUS mantém: Posto de Assistência Médica, o IPEC mantém sua Agência Regional. A Prefeitura mantém: Mini-Maternidade do Cruxati, Centro Social Urbano Luis Moraes Correia, Mini-Maternidade de Marinheiros, Unidade de Saúde Dr. João Bosco. Estão instalados na cidade a policlínica regional e o centro odontológico (CEO) que servem a sete municípios da regional de saúde de Itapipoca. Também funciona no município o Centro Avançado de Hemodiálise e Doenças Renais. Itapipoca tem uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA), localizada na Av. Esaú Alves Aguiar - Fazendinha. Será realizado atendimentos de urgência e emergência. A UPA de Itapipoca tem capacidade para atender 300 até 300 pacientes por dia.

Há ainda o Ambulatório mantido pelos servidores do Sindicato dos Trabalhadores Rurais.

Está em fase de conclusão a construção do hospital regional de Itapipoca.

O Hospital Maternidade São Vicente de Paulo - Hospital São Camilo - existe há mais de 30 anos e atende a cinco municípios da Microrregião de Itapipoca.

Acesso

Itapipoca é servida pela rodovia CE-168, que liga a Praia da Baleia à cidade de Itapagé, passando pelo centro de Itapipoca e pelos distritos de Arapari e Assunção (rodovia praia/serra), rodovia CE-354 (ou BR-402). O acesso ferroviário no município esta desativado para passageiros, servindo apenas para o transporte de cargas. A distância de Itapipoca até Fortaleza é de 138 km pela CE-168 e CE-085 e 122 km pela CE-354 e BR-222. A distância de Itapipoca até Jericoacoara é de 163 km pela CE-354, CE-178, CE-085 e estrada em leito natural sobre as Dunas Jijoca-Jeri (Via Acaraú) ou pela CE-354, CE-179, CE-085 e estrada em leito natural sobre as Dunas Jijoca-Jeri (Via Bela Cruz). A distância de Itapipoca até Canoa Quebrada é de 280 km pela CE-354, BR-222, 4º Anel Viário de Maracanaú, CE-040, BR-304 e estrada regional asfaltada de Aracati-Canoa. A distância de Itapipoca até Sobral é de 133 km pela CE-354 e CE-178. A cidade conta ainda com um sistema de transporte de passageiros que a interliga às cidades vizinhas. Itapipoca em breve se tornará um importante entroncamento rodoviário com a finalização da rodovia CE-240, que encurtará a distância entre Sobral e Itapipoca. As duas cidades polos estarão a menos de 100 km, facilitando o acesso a toda região noroeste e Ibiapaba.

Cultura

Os eventos culturais da cidade são:

- Festa de São Sebastião (de 10 a 20 de janeiro),
- Festa das Flores (último sábado do mês de maio),
- Festa de Nossa Senhora da Assunção (de 05 a 15 de agosto),
- Festa do Dia do Município (31 de agosto),
- Festa da Padroeira Nossa Senhora das Mercês (24 de setembro),
- Festa de São Francisco (4 de outubro),
- Regata da Baleia (em novembro ou dezembro),
- Festa da Sagrada Família (último domingo do mês de dezembro).

São Gonçalo do Amarante

São Gonçalo do Amarante é um município brasileiro do estado do Ceará e pertencente à Região metropolitana de Fortaleza, contando com 43.947 habitantes.

O município de São Gonçalo do Amarante, anteriormente denominado *Anacetaba* (que se traduz como Aldeia dos Anacés, povo indígena que habita o município), está localizado a 59 quilômetros de distância de Fortaleza, a capital cearense. O acesso ao local pode ser feito através das rodovias BR-222 e CE-423.

Município situado no Estado do Ceará, Região Metropolitana de Fortaleza, distante 55 km da capital, acesso pelas Rodovias: BR-222/CE-423 ou pela rodovia CE-085. Região rica em lagoas, praias e dunas, com temperatura média de 27°C.

Toponímia

Seu primeiro nome foi Anacetaba, em alusão aos índios Anacés, que habitavam a região, até chegar à nomenclatura de São Gonçalo do Amarante, que é uma homenagem ao Padroeiro da Cidade, Gonçalo de Amarante.

A origem da Dança de São Gonçalo remonta de Portugal. Era antigamente realizada no interior das igrejas de São Gonçalo, festejado a 10 de janeiro, data de sua morte em 1259. Realizada em Portugal desde o Século XIII, chegou ao Brasil em princípios do Século XVIII, com os fiéis do santo de Amarante.

Economia

A Economia de São Gonçalo do Amarante é baseada principalmente nas exportações feitas pelo Terminal Portuário do Pecém, pela CSP à Companhia Siderúrgica do Pecém e uma pequena parte pelo turismo.

Terminal Portuário do Pecém

O município é sede do Terminal Portuário do Pecém, um dos maiores portos do Brasil. Em 2012, iniciam-se as obras para a CSP, Companhia Siderúrgica do Pecém, que deve fazer com que o PIB da cidade cresça 1.970%. Após concluída a obra, será incrementado em 3.940% quando ela estiver operando a pleno, ou seja, produzindo 3 milhões de toneladas/ano de placas de aço.

Lazer

Praia do Pecém, Praia da Taíba Balneário Manuel Fernandes, Lagoa dos Tocos.

Energia

O Terminal Portuário do Pecém e a Cidade de São Gonçalo do Amarante e seus distritos são servidos pelo parque Eólico da Taíba e a usina de energia do Pecém, que é uma termelétrica.

Caucaia

Caucaia é um município brasileiro do estado do Ceará que integra Região Metropolitana de Fortaleza, com cerca de 1.227,9 Km², equivalente a 0,83% da superfície estadual, com um contingente populacional de 353.932 habitantes e densidade demográfica de 264,91 hab./km². Este município vem apresentando nos últimos anos um grande crescimento populacional desencadeando uma significativa expansão urbana. Nesse contexto, desenvolveu-se - em 2012 - um Sistema de Informações Geográficas (SIG) com o objetivo principal de realizar a caracterização socioambiental e auxiliar as atividades vinculadas à gestão e ao ordenamento territorial.

Em Caucaia, o IDH é de 0.682 que é considerado médio (8º no Ceará), enquanto no Brasil o IDH é de 0,727 (alto). Considerada uma das mais importantes cidades do Ceará, Caucaia possui o 3º maior PIB do Estado (Produto Interno Bruto) e a 2ª maior população. IDH Renda: 10ª do Ceará; IDH Longevidade: 6ª do Ceará.

O município de Caucaia apresenta-se atualmente como um dos principais polos turísticos do Ceará, tendo o segundo maior fluxo turístico do estado com cerca de 300 mil turistas por ano, principalmente devido a influência polarizadora da metrópole Fortaleza e praia do Cumbuco. Na lógica turística metropolitana, destacam-se a concentração de empreendimentos e investimentos turísticos nos espaços litorâneos.

O município é o palco principal dos esportes de vela, principalmente o kitesurf. A Praia do Cumbuco é considerada uma das melhores do mundo para a prática do esporte. Aqui há vários campeonatos nacionais e internacionais, sendo visitada constantemente por ícones do desporto como Reno Romeu, Guilly Brandão, Jose Luengo, Abel Lago, Kristy Jones e Kristin Boese.

Caucaia tem 44 km de litoral, dos quais 28 km fazem parte das localidades litorâneas de Caucaia-Sede e os 16 km restantes pertencem ao distrito de Guararu e Catuana, inseridos na Área de Proteção Ambiental do Rio Cauípe e Estação Ecológica do Pecém.

História

Caucaia é uma denominação de nomenclatura indígena que quer dizer *mato queimado*, *vinho queimado* ou, simplesmente, *queimado*. Caucaia, como Aldeia ficou na dependência da Vila de Fortaleza, e só depois com a determinação do Marques de Pombal, suprimindo todas as Aldeias administradas pelos Jesuítas, transformando-as em Vilas e Vigariatos. Com a determinação do Marques de Pombal, a Aldeia de Caucaia, foi transformada em Vila, juntamente com mais cinco aldeias existentes na Capitania do Ceará. A Aldeia de Caucaia recebeu o nome de Vila Nova Real de Soure por determinação da corte portuguesa, e no dia 15 de Outubro de 1759, foi realmente oficializada. A câmara Municipal se reuniu pela primeira vez, posteriormente, a 17 de Outubro do mesmo ano. Recebeu esta denominação, de Vila de Soure, oriunda de uma freguesia do Bispado de Coimbra, Portugal, pois as regiões políticas administrativas conservava o sistema das antigas freguesias, que tinham autonomia religiosa e política.

Vila Nova de Soure, posteriormente Soure, após a independência do Brasil, e finalmente Caucaia, sua última e definitiva denominação. Um município cearense que foi marcado profundamente pela influência da vida e presença missionária dos Jesuítas, que em toda a sua extensão guarda as suas raízes deste processo evangelizador e colonizador da empreitada portuguesa. No ano de 1735, esses missionários, designados pela Carta Régia de 2 de outubro deste, pouco depois estavam em plena atividade catequética dos índios que habitavam a região, os Caucaias.

Com o desenvolvimento do povoado, chegou a ordem para cumprimento da Provisão Régia de 14 de abril de 1755 a Alvarás de 06 e 07 de junho do mesmo ano, através dos quais o Governo Português então sob o comando de Marquês de Pombal, determinava o sequestro de fatos os bens dos Jesuítas. A mesma ordem também mandava que se elevassem a condição de Vila, os lugares e aldeias que fossem excluídos da administração daqueles religiosos, que seriam, pouco depois, expulsos do Brasil. Desse modo, o Capitão-Mor do Ceará, Francisco Xavier de Miranda Henrique, com o devido apoio daquela provisão Régia, fundou a Aldeia de Soure. A atual Caucaia de mar, serra e sertão. Já em 1759, a Vila de Soure passou a ser denominada de Vila Nova de Soure no dia 05 de fevereiro do ano supra mencionado, sob a invocação de Nossa Senhora dos Prazeres. A festa solene de instalação realizou-se no largo da Igreja Matriz, no dia 15 de novembro de 1759, sendo oficializada a denominação de Vila Nova de Soure. Após os 184 anos, houve a denominação de Soure para Caucaia, pelo Decreto-Lei 1.114, de 30 de dezembro de 1943.

Atrativo histórico e cultural, a Igreja de Nossa Senhora dos Prazeres, também conhecida como Igreja Matriz de Caucaia, fundada no século XIX, possui um patamar com 2 degraus separando-a da Praça. À frente do patamar possui um cruzeiro, homenagem do povo de Soure, à fé cristã. A fachada constitui-se de uma grande torre e nas laterais, somando um total de cinco, mas registra-se a presença de 4 sinos. Uma cruz de malta ao alto. Nossa Senhora dos Prazeres é considerada historicamente a padroeira de Caucaia.

Com a criação da Região Metropolitana de Fortaleza, Caucaia expandiu-se como centro habitacional e industrial.

População

A população de Caucaia representa 3,71% da população do estado de Ceará.

A população do município tem uma distribuição equivalente segundo gênero, com uma proporção de 49,04% de homens e 50,96% de mulheres. Cerca de 27,28% da população tem menos de 14 anos de idade, 70,48% possui entre 15 e 64 anos e 2,24% tem mais de 64 anos de idade, de acordo com dados do IBGE (2010). O grau de urbanização de Caucaia é de aproximadamente 89,18%, correspondendo a um total de 290.220 moradores residindo em áreas urbanas do município.

A renda per capita média da população de Caucaia registrou o valor de R\$ 405,51 em 2010, sendo a 8ª maior do Ceará.

Um total de 82,48% dos domicílios são atendidos pelo serviço de coleta de lixo, sendo de 81,64% o percentual de domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água. Já a proporção de domicílios com existência de energia elétrica alcançou a marca de 99,41%, caminhando assim para a universalização deste serviço. Em contra partida, apenas 39,35% dos domicílios estão ligados à rede geral de esgoto.

Assim, conclui-se que a taxa de cobertura de esgotamento sanitário ainda é baixa, necessitando de mais políticas de expansão da rede de coleta de esgotos no município no intuito de aumentar o percentual de cobertura, trazendo desta forma benefícios para a população em diversas áreas, como, por exemplo, na saúde e no meio ambiente.

Geografia

Clima

O clima é o tropical quente semiárido brando, ocorrendo também os climas tropical sub-úmido e tropical úmido. O período chuvoso é identificado entre os meses de janeiro a julho, com uma temperatura média anual variando de 26 °C a 28 °C, possuindo uma precipitação pluviométrica média anual de 1 326 mm (IPECE, 2010).

Hidrografia e recursos hídricos

Caucaia situa-se na bacia hidrográfica metropolitana e seus rios de maior porte são o Ceará, Cauípe e Anil. Encontram-se no contexto da bacia hidrográfica do município lagoas e açudes, com destaque para os açudes Sítios Novos e Cauípe.

É um dos municípios cearenses mais ricos em lagoas permanentes. A maioria dos rios de Caucaia, entretanto, caracterizam-se por serem temporários, como é o caso do riacho Tapeba. Sua principal via fluvial é o rio Ceará, que corta o município em sua maior extensão, dirigindo-se de sudoeste a nordeste, com um curso de aproximadamente 50 km.

Relevo

A sua sede possui uma altitude de 29,91 metros acima do nível do mar, o município de Caucaia é mais acidentado do que plano. Começam nele as elevações que vão constituir o cordão central do estado do Ceará. Em termos de relevo, Caucaia é marcado por altitudes médias a baixas geralmente inferiores a 1.000 metros. O município é caracterizado pelos tabuleiros pré-litorâneos, depressão sertaneja englobando serras e campos de inselbergs, planícies fluviais, planícies flúvio-marinhas e campos de dunas, móveis ou fixas

Estrutura Geológica

A estrutura geológica do município apresenta dois conjuntos bem distintos: Coberturas sedimentares de idade Tércio-Quartenária e litologias do embasamento cristalino pré-cambriano. Nesse contexto, geologicamente, o município de Caucaia pode ser caracterizado pela ocorrência de coberturas sedimentares cenozóicas sobrepostas a terrenos cristalinos pré-cambrianos. As coberturas sedimentares são representadas pela formação Barreiras, coberturas coluviais-eluviais, depósitos eólicos (paleodunas e dunas móveis), depósitos flúvio-aluvionares e depósitos flúvio-marinhos. Segundo a FUNCEME, há vários tipos de solo como:

Areias Quartzosas Marinhas, Solos Litólicos, Planossolo Solódico, Podzólico Vermelho-Amarelo, Solonchak, Solonetz Solodizado e Vertissolo.

Vegetação

A Caatinga "*savanizada*" ocupa maior extensão do território. Às margens do rio Ceará, nas proximidades da faixa litorânea (baixo curso), cresce uma exuberante vegetação de mangue. A cobertura vegetal na área do município também caracteriza-se por capoeiras e carrascos.

Economia

A posição geográfica torna Caucaia um ponto estratégico para receber investimentos de diversas naturezas. Suas praias são atraentes, sua topografia é de boa qualidade e a região tem bom acesso a rodovias e ferrovias, o que a torna atrativa do ponto de vista logístico. Mas o grande trunfo de Caucaia é o Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP). A intenção do governo é consolidar o porto como o maior exportador de frutas e de calçados no Brasil. As obras constam de três etapas principais - que serão finalizadas até março de 2016 - e somam um investimento de R\$ 2,2 bilhões.

O PIB municipal divide-se em: 66% (Setor Terciário), 32,4% (Setor Secundário) e 1,6% (Setor Primário).

Caucaia é um dos poucos municípios que tem um ente público que gere o desenvolvimento econômico: Agência de Desenvolvimento Econômico de Caucaia.

Agropecuária

De acordo com o IBGE, em 2006, eram mais de 39 hectares de terra sendo usadas para a atividade agropecuarista. Uma pesquisa feita pelo IBGE demonstrou que em 2012 eram cerca de 21 mil cabeças de bovinos, 6 mil cabeças de caprinos, 9 mil cabeças de codornas, 12 mil cabeças de ovinos, 11 mil cabeças de suínos, 132 mil cabeças de galinhas e 700 cabeças de equinos.

Comércio e Indústria

Complexo Industrial e Portuário do Pecém

Desde 2004, o município de Caucaia vem apresentando um elevado crescimento demográfico, bem como a execução de grandes projetos econômicos que estão sendo implementados no território municipal e no seu entorno, citando, por exemplo, o Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP), o qual conterà uma refinaria, uma siderúrgica e uma zona de processamento de exportação (ZPE).

Cidade do Atacado

O Governo do Estado pretende instalar também em Caucaia o maior polo atacadista da América Latina. Para isso, atraiu o investimento de US\$ 250 milhões da Varicred – em parceria com a Associação Cearense dos Atacadistas e Distribuidores de Produtos Industrializados do Estado do Ceará (ACAD) - e lançou em maio passado a Pedra Fundamental da Cidade do Atacado, que abrigará galpões de armazenamento, prédios para escritórios de grandes empresas, bancos, hotel, heliporto, restaurante, entre outros espaços. O complexo terá uma área de 189 hectares e pretende disponibilizar uma infraestrutura completa para atrair

atacadistas e tornar-se referência em comercialização de produtos em grandes quantidades. Funcionando, o centro deverá faturar R\$ 1,2 bilhão por mês.

Cidade da Confeção

Planejada desde 2010 por quatro investidores cearenses, a Cidade da Confeção teve sua pedra fundamental cravada em 2012, quando cerca de duas mil pessoas do setor se reuniram no município. É considerada a maior feira de roupas do Nordeste e gera cerca de 24 mil empregos diretos.

O diferencial da Cidade da Confeção é o horário de funcionamento: 24h durante toda a semana, o que gera 27 mil postos diretos distribuídos entre os três turnos.

Outros

Caucaia hoje conta com diversas lojas e empreendimentos como: Shopping Iandê, Lojas Macavi, Insinuante, BanBan Calçados, Casa Pio, Lojas C. Rolim, Offoutlet e outros.

Turismo

Caucaia detém a 2ª maior concentração turística do estado do Ceará, atrás apenas de Fortaleza. É necessário enfatizar que em Caucaia o número de turistas cresceu entre os anos de 2007-2008 a um percentual de 42,28%, devido especialmente às belas praias.

É assim, que estabelecemos três etapas da ocupação litorânea/turística de Caucaia: a) até a década de 1950, uma ocupação de aldeias de pescadores destacando-se Cumbuco, Icaraí e Tabuba como as principais. b) das décadas 1950-1980, uma ocupação veranista oriunda essencialmente de Fortaleza destacando-se Iparana e Icaraí como principais localidades; c) da década de 1980 até hoje, uma ocupação turística, concentrada nas localidades de Tabuba e Cumbuco com empreendimentos turísticos de padrão nacional e internacional.

Cumbuco é o principal destino turístico de Caucaia. A localidade é conhecida mundialmente, por sua paisagem natural com lagoas, rios, dunas e, pela prática de esportes náuticos como o kitesurf, e o surf. Um destaque ainda maior, para este cenário, tem sido feito a partir da divulgação da região na televisão (novelas e programas de TV). Segundo a SEMACE, Cumbuco detém cerca de 70% dos empreendimentos licenciados em 2007. Cumbuco destaca-se ainda por ser a única área a ter todos os tipos de acomodações em Caucaia, incluindo-se um resort de bandeira internacional: o Hotel Vila Galé de origem portuguesa. Beneficia-se pela proximidade com a Metrópole Fortaleza e dos recursos financeiros privados e estatais. Estes são os fatores de motivação do crescimento, a cada ano, do número de turistas em Caucaia. Os dados atestam que o Cumbuco é o principal "enclave turístico" da RMF e do Ceará.

Cultura

Os principais eventos culturais são:

- Festa de Santo Antônio (01 e 02/junho);
- Festa de São Pedro (29/junho);
- Carnaval;
- Festas da Padroeira (05 a 15 de agosto);
- Dia do Município (15 de outubro);

- Campeonato de Surf (datas variadas durante o ano);
- Vaquejadas (outubro, julho e novembro).

Religião

Em Caucaia mais de 90% da população se diz cristã, dividindo em: 65,2% Católicos, 24,4% Evangélicos e 0,41% Espíritas. Os centros religiosos que se destacam são a Igreja Nossa Senhora dos Prazeres e a Sede Estadual da Assembleia de Deus de Caucaia (conhecida como Igreja Redonda).

A Igreja de Nossa Senhora dos Prazeres constitui uma das primeiras realizações dos colonizadores e foi concluída em 1749. A Sede da Assembleia de Deus de Caucaia destaca-se por ter sido levantada dentro de uma lagoa e foi construída ao longo de anos e é considerada uma das igrejas mais belas do estado do Ceará.

Há outras representações cristãs no município como: Congregação Cristã do Brasil, [Igreja Presbiteriana do Brasil de Caucaia, Igreja Universal do Reino de Deus, Primeira Igreja Batista de Caucaia, Congregação das Filhas do Coração Imaculado de Maria e Comunidade Shalom de Caucaia.

Receita Municipal

A receita orçamentária do município em 2009 foi de R\$ 283,2 milhões e em 2011 passou a ser R\$ 388,9 milhões.

Meio Ambiente

Área de Proteção Ambiental do Lagamar do Cauípe– Estadual

1. Diploma Legal : Decreto nº 24.957 de 05/06/98
2. Área (ha): 1.884,46
3. Ecossistema : Lacustre/Complexo Vegetacional Litorâneo

Área de Proteção Ambiental do Estuário do Rio Ceará – Estadual

1. Diploma Legal : Decreto nº 25.413 de 29/03/99
2. Área (ha): 2.744,89
3. Ecossistema : Manguezal

Parque Botânico do Ceará – Estadual

1. Diploma Legal: Decreto nº 24.216 de 09/09/96
2. Área (ha): 190
3. Ecossistema : Complexo Vegetacional Litorâneo

O Parque Botânico do Ceará foi criado pelo Decreto Estadual nº 24.216, de 09.09.96. Dispõe de uma pequena sede administrativa e auditório para fins didáticos com capacidade para 80 lugares. A construção de uma rede de trilhas internas pavimentadas com cerca de 6 km de extensão permitirá ao visitante percorrer com segurança os mais diversos ambientes do Parque a partir da praça de acesso.

Estação Ecológica do Pecém – Estadual

1. Diploma Legal: Decreto Estadual no 25.708 de 17.12.99
2. Área (ha): 800

3. Ecosystema: Dunas

Infraestrutura

O acesso ao município de Caucaia é feito principalmente pelas rodovias [BR-020](#) e [CE-085](#), além de estradas secundárias. Caucaia está distante 16 Km rodoviários de Fortaleza, estando as duas cidades interligadas através da ponte José Martins Rodrigues sobre o rio Ceará, que liga a Avenida Leste-Oeste à rodovia estadual CE-225, interligada com a [BR-222](#).

SPE Incorporadora 2

Itaitinga

Maracanaú

Eusébio

Pacatuba

Objeto: Desenvolvimento de 410 unidades habitacionais

Itaitinga

Itaitinga é um município brasileiro do estado do Ceará, pertencente a Região Metropolitana de Fortaleza. A cidade desenvolveu-se às margens da BR 116, no nordeste do país, a 25 quilômetros de Fortaleza. Sua toponímia **Itaitinga** é uma aglutinação de prefixos advindos do Tupi Guarani: Itá = Pedra + y = rio + tinga = branco, significando *Riacho das Pedras Brancas*.

Está localizada às margens da BR 116, a uma altitude média de 67 metros e é centro de um município de 150,8 km² de área e 35 820 habitantes. É a 50ª cidade mais populosa do estado do Ceará e a 941ª mais populosa do Brasil.

É uma das cinco cidades cearenses mais próximas da capital do estado a 25 km de Fortaleza, no Ceará.

História

As terras as margens do rio Coaçu eram habitadas por diversas etnias, tais como os Pitaguary e Jenipapos-canindés.

As terras ao redor de Gereraú (um distrito às margens da antiga estrada Messejana-Pacatuba ou *Estrada Itaitinga-Carapió*) tiveram a sua história mudada com a construção da BR 116 nos anos 30 do Século XX. O Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER), agora Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) montou ao lado leste da *Serra de Itaitinga* residência para os engenheiros da obra, e uma pedreira para a retirada de brita, que serviria para os alicerces da estrada. Nos anos 60 e anos 70 do século XX, a antiga **Estrada Itaitinga-Carapió**, atual Rodovia Edson Queiroz (CE-350) que liga Itaitinga a Pacatuba (Ceará), teve boa parte do seu percurso inundado pelas águas dos açudes que abasteceriam Fortaleza de água potável, como: Açude Gavião e Açude Pacoti/Riachão.

Da residência temporária do DNER, extrativismo, construção dos Açude Gavião e Açude Pacoti/Riachão surgiu Itaitinga que recebeu status de município pela lei estadual nº 11927 de 27 de março de 1992, com território desmembrado de Pacatuba.

Geografia

Clima

Tropical quente sub-úmido com pluviometria média de 1.416,4 mm com chuvas concentradas de janeiro à abril.

Hidrografia

As principais fontes de água fazem parte da bacia dos rios: Cocó e Pacoti, sendo elas os riachos Coaçu, Riachão, Riachuí, Traiara, Itapeba, Água Fria, Mata Fresca, Guaiuba. Existem ainda diversos lagoas tais como: Carápio, de Dentro, Caracanga, Cajueiro, Gereraú, Taveira, Tamboatá e Lagoa do Centro. Boa parte das terras de Itaitinga são inundadas pelas águas dos açudes: Gavião e Pacoti/Riachão

Relevo

As terras de Itaitinga são formadas por tabuleiros pré-litorâneos: são descritos como feições geomorfológicas e ambientais não deformadas. Esta unidade apresenta a mais típica superfície de agradação do território cearense; superfícies sertanejas e maciços residuais: formam uma vertente íngreme.

As principais elevações possuem altitudes inferiores a 200 metros acima do nível do mar. Os solos da região são Podzólicos Vermelho-Amarelos: são solos minerais, não hidromórficos, com horizontes B textural, de cor vermelho-amarelada e distinta diferenciação entre os horizontes no tocante a cor, estrutura e textura, principalmente. São solos bastante susceptíveis à erosão, sobretudo quando há maior diferença de textura do A para o B, presença de cascalhos e relevo mais movimentado com fortes declividades.

Destaque para a Serra de Itaitinga vista de vários pontos da cidade, tem aproximadamente 227 metros, sendo o pico mais alto.

Vegetação

A vegetação predominante é Caatinga. As plantas deste bioma são xerófilas, ou seja, adaptadas ao clima seco e à pouca quantidade de água. Algumas armazenam água, outras possuem raízes superficiais para captar o máximo de água das chuvas. E há as que contam com recursos pra diminuir a transpiração, como espinhos e poucas folhas.

A vegetação é formada por três estratos: o arbóreo, com árvores de 8 a 12 metros de altura; o arbustivo, com vegetação de 2 a 5 metros; e o herbáceo, abaixo de 2 metros. Entre as espécies mais comuns estão a amburana, o umbuzeiro e o mandacaru. Algumas dessas plantas podem produzir cera, fibra, óleo vegetal e, principalmente, frutas.

Ainda fazem parte da vegetação o Complexo Vegetacional da Zona Litorânea, Floresta Subperenifólia Tropical Pluvio-Nebular e Floresta Subcaducifólia Tropical Pluvial.

E a fauna é bem diversificada, composta por répteis (principalmente lagartos e cobras), roedores, insetos, aracnídeos, cachorro-do-mato, sapo-cururu, asa-branca, cutia, gambá, preá, tatupeba, sagui-do-nordeste, entre outros animais.

Aspectos Sociais

A maior concentração populacional encontra-se na zona rural. A sede do município dispõe de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, serviço telefônico, agência de correios e telégrafos, serviço bancário, hospital, e ensino de 1º e 2º graus.

A partir de Fortaleza o acesso ao município, pode ser feito por via terrestre através da Rodovia BR 116; ou via Pacatuba pela 'Rodovia Edson Queiroz (CE 350). Os demais lugarejos, sítios e fazendas são acessíveis (com franco acesso durante todo o ano) através de estradas estaduais, asfaltadas ou carroçáveis.

Economia

A economia local é baseada na mineração, na extração de rochas ornamentais, brita, placas para fachadas e usos diversos na construção civil; a extração de areia e argila (utilizada na

fabricação de telhas, tijolos), bem como extração de rocha calcária (para obtenção de cal virgem).

No comércio varejista com supermercados, farmácias, depósitos de construção, lojas de roupas, boutiques, frigoríficos, lojas de móveis e eletrodomésticos e eletrônicos, mercadinhos, mercearias, padarias, lojas de variedades, lanchonetes e restaurantes.

Nos serviços com salões de beleza, locadoras, oficinas mecânicas, academias, borracharias, técnicos em eletrônicos, vendedores ambulantes, costureiras, botecos e barzinhos.

Na agricultura destacam-se as culturas de subsistência de feijão, milho, mandioca e algodão.

Na pecuária: bovino, suíno e avícola.

No extrativismo vegetal também é fonte de renda e destaca-se na fabricação de carvão, extração de madeiras diversas para lenha e construção de cercas.

Cultura

Os principais eventos culturais:

Carnaval - Praça de Eventos na Sede;

Festejos e caminhada de São José - Padroeiro do Estado em 19 de março;

Aniversário de Fundação do Município em 27 de março;

Festejos de Santo Antônio e A Festa do Pau da Bandeira - 1º à 13 de junho;

Desfile Cívico das Escolas Municipais e Estaduais pelas ruas da Sede em 15 de novembro.

Maracanaú

Maracanaú é um município da Região Metropolitana de Fortaleza, no Ceará, no Brasil, tendo 163.853 habitantes. É o maior centro industrial do estado. É também a terra adotiva do escritor Rodolfo Teófilo e conhecida como a maior cidade-dormitório do Ceará. Possui o segundo maior produto interno bruto do estado, atrás apenas de Fortaleza, e o terceiro maior produto interno bruto *per capita* do Ceará, estando atrás apenas do município de Eusébio e de São Gonçalo do Amarante.

Etimologia

O topônimo "Maracanaú" vem da língua tupi, significando "rio das maracanãs", através da junção dos termos *marakanã* (maracanã) e 'y (rio). Sua denominação original era Vila do Santo Antônio do Pitaguary. A partir de 1890, adotou seu atual nome.

História

O atual território do município, na época da chegada dos primeiros europeus, era habitado pelos índios pitaguaris, Jaçanaú, Mucunã e Cágado. Dos aldeamentos destas etnias, surgiu o povoamento da Lagoa de Maracanaú e, depois, o das lagoas de Jaçanaú e Pajuçara.

No ano de 1649, estes índios receberam a visita dos holandeses, que cartografaram as roças de mandioca e milho, bem como os caminhos indígenas, durante a expedição em busca das minas de prata na Serra de Maranguape e Taquara. As ditas roças de mandioca e milho foram expandidas durante o tempo em que Mathias Beck administrou o Ceará a partir de sua base militar e administrativa: o Forte Schoonenborch.

Maracanaú figurou como parte de Maranguape até que este, em 1875, viu-se diante de uma grande transformação, com a inauguração da Estrada de Ferro de Baturité e a estação de trem. No século XX, cresceu o povoamento em torno de quatro instituições: o trem metropolitano - ramal Maranguape/Fortaleza, o Sanatório de Maracanaú (hoje Hospital Municipal), a Colônia Antônio Justa e o Instituto Carneiro de Mendonça - Centro de Reabilitação de Menores.

Nos anos 1970, Maracanaú sofreu uma grande transformação quando foi escolhido para sediar o Distrito Industrial de Fortaleza. Em 1983, Maracanaú emancipou-se definitivamente de Maranguape, através da ação política do Movimento Pela Emancipação de Maracanaú, um agrupamentos de políticos com interesses diretamente ligados a Maracanaú.

Os vereadores da Câmara Municipal de Maranguape deram um forte apoio à luta pela emancipação do município. Após a conquista da condição de município, o primeiro prefeito eleito foi Almir Dutra. Ele, no entanto, veio a ser assassinado em 27 de fevereiro de 1987. A prefeitura passou, então, a ser administrada pelo vice-prefeito José Raimundo.

Geografia

Hidrografia e recursos hídricos

As principais fontes de água são: Rio Maranguape; Rio Cocó; riachos: Santo Antônio, Timbó, Taboqueira e Urucutuba; lagoas: Maracanaú, Jaçanaú, Jupaba e do Mingau.

Relevo e solo

As principais elevações são: serras da [Aratanha](#) e Monguba e serrotes do Padre e Pau Serrado.

Vegetação

Vestígios de Mata Atlântica, caatinga e de carnauberais. Maracanaú possui uma reserva ambiental, a Fazenda Raposa, com cerca de 11 hectares, na qual encontram-se dezessete das 24 espécies de carnaúbas existentes no mundo.

Clima

Tropical quente semiúmido, com pluviometria média de 1 426 milímetros, com chuvas concentradas de fevereiro a maio.

Subdivisão

O município tem dois distritos: Maracanaú (sede) e Pajuçara.

Economia

A economia de Maracanaú está centralizada fundamentalmente no setor industrial, devido ao Distrito Industrial de Fortaleza, o qual possui indústrias de: preparação de britamento e outros trabalhos em pedras (não associados à extração); produtos de laticínio (exceto leite); artefatos têxteis de tecidos (exceto vestuário); artigos para cama e mesa e colchoaria; biscoitos e bolachas; calçados de couro, plástico, tecidos, fibras, madeira ou borracha; fungicidas; herbicidas; defensivos agrícolas; massas alimentícias; material elétrico para veículos (exceto baterias) e medicamentos.

A agricultura é também uma fonte de renda do município, onde se encontra também a central de abastecimento (CEASA) que recebe frutas de todos os lugares do Brasil. E Maracanaú conta com plantações de algodão herbáceo sequeiro e plantas aromáticas e medicinais. A arrecadação de Maracanaú é a segunda maior do estado. Maracanaú tem a segunda maior arrecadação de Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços do Ceará, ficando atrás apenas da cidade de Fortaleza. A economia do município também é impulsionada pelo seu maior centro de compras: North Shopping Maracanaú, o primeiro *shopping center* de toda Região Metropolitana de Fortaleza.

Cultura

- Os principais eventos culturais são:
- Festa do Padroeiro: [São José \(19 de março\)](#)
- [São Sebastião \(20 de Janeiro\)](#)
- Festival da Poesia (Março)
- São João de Maracanaú (Junho)
- [Santo Antônio \(13 de junho\)](#)
- Festival de Quadrilhas (Junho)
- Dia do Município ([6 de março](#))
- Semana da Música (Novembro)
- Aniversário de fundação do bairro Conjunto Timbó (26 de Setembro)
- [Animar](#) (Evento de Cultura Pop)

Política

A administração municipal localiza-se na sede, Maracanaú. Atualmente o prefeito é o ex-vice de Roberto Pessoa (2004-2012), Firmo Camurça, que se elegeu em 2012 por 73,1% dos votos válidos e o vice-prefeito Carlos Bandeira de Mello e também ex-secretário de infraestrutura, exonerado depois de ser acusado pelo ministério público estadual por esquemas de desvio em licitações que chegaram à 45 milhões segundo o site G1 da rede globo .

Infraestrutura

Em Maracanaú, destaca-se seu centro comercial e ainda conta com 3 "*shopping centers*" como o North Shopping Maracanaú, Ponto Shopping e o Feira Center Shopping. Grandes condomínios e apartamentos estão sendo projetados para a cidade que, hoje, é a segunda mais rica economicamente de todo o estado. Maracanaú é ligado a Fortaleza pela Linha Sul do Metrô de Fortaleza, passando por importantes bairros do município como: Jereissati I e II, Novo Maracanaú, Alto Alegre, Acaracuzinho e o próprio centro de Maracanaú.

Está em construção um empreendimento comercial denominado "Business Place Maracanaú", localizado próximo ao Shopping Feira Center, na Avenida 1, bairro Jereissati I. O empreendimento será formado por duas torres empresariais e um hotel de padrão internacional. Juntos, formarão um complexo empresarial que se chamará "Cidade dos Negócios".

Eusébio

Eusébio é um município brasileiro do estado do Ceará. Localiza-se na Região Metropolitana de Fortaleza e tem 50.000 habitantes. Tem 79 km² de extensão e uma população estimada em 50 mil habitantes, segundo o IBGE (2014). Originalmente uma área verde de muitos sítios de fortalezenses, o município tem recebido, em vários condomínios fechados de luxo, pessoas que estão fixando residência no município em busca de qualidade de vida. A via de acesso é a CE-040.

Etimologia

O topônimo Eusébio pode ser uma alusão a:

um antigo morador, *Seu Eusébio*, dono de uma casa que servia de paragem, hospedando os comerciantes que transitavam em busca de realizar negócios na capital, Fortaleza, ou a um ex-ministro da justiça e senador Eusébio de Queirós, autor da lei que extinguiu o tráfico de escravos no Brasil;

Sua denominação original era *Eusébio de Queiroz*. Desde 1938 chama-se apenas Eusébio.

História

As terras localizadas entre Aquiraz e Messejana ou entre os rios Pacoti e Coaçu eram habitadas pelos índios potyguara e outras tribos pertencentes ao tronco tupi como os jenipapokanyndé, junto a religiosos e militares portugueses, que vieram habitar a região visando catequizar os nativos e impedi-los de comercializar com outros povos europeus.

A presença portuguesa nessa região estabilizou-se nas primeiras décadas do Século XVII, e a casa (ficava entre a atual Praça 23 de julho e o atual Polo de Lazer) de *seu Eusébio* (um criador e comerciante de animais) virou um ponto de parada e descanso para os comboieiros que vinham de Beberibe, Cascavel e Baixinha, para venderem gêneros alimentícios em Fortaleza, mais precisamente na *estação de bonde*. Talvez daí surgiu o nome do local e o potencial de Eusébio como ponto de paragem e entreposto de mercadorias.

Ao longo dos anos, o povoado às margens da estrada que ligava o Ceará e o Rio Grande do Norte - construída antes mesmo da chegada dos portugueses - manteve sua posição como ponto de parada.

Em 1933 era um distrito de Aquiraz, já chamado Eusébio, que então assumiu o nome de *Eusébio de Queiroz*. Desde 1938 passou a chamar-se apenas Eusébio.

Já nos anos oitenta do Século XX, indústrias foram instaladas nessa região, fato que incrementou a economia local e acelerou o seu processo de emancipação como município em 1987 Com o antigo Prefeito Edson Sá. Nos dias de hoje o município de Eusébio faz parte da Região Metropolitana de Fortaleza.

Geografia

Clima

Tropical com pluviometria média de 1.532 mm com chuvas concentradas de janeiro a Maio

Hidrografia e recursos hídricos

As principais fontes de água fazem parte da bacia dos rios Cocó e Pacoti, sendo a principal fonte o Rio Coaçu. Existem ainda diversas lagoas naturais, sendo as mais conhecidas as lagoas do Parnamirim e dos Pássaros.

Relevo e solos

O relevo desse município é composto de dunas e os tabuleiros. As principais elevações possuem altitudes de menos que cem metros. Os solos da região são podzólico

Vegetação

A vegetação típica é de tabuleiro, com espécies próprias, da caatinga, de mata serrana; e próximo do litoral encontra-se uma vegetação de mangue

Aspectos Socioeconômicos

A maior concentração populacional encontra-se na zona urbana. A sede do município dispõe de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, serviço telefônico, agência de correios e telégrafos, serviço bancário, hospitais, hotéis e ensino de 1º e 2º graus.

A partir de Fortaleza o acesso ao município, pode ser feito por via terrestre através da rodovia Fortaleza/Aquiraz (CE 040). As demais lugarejos, sítios e fazendas são acessíveis (com franco acesso durante todo o ano) através de estradas asfaltadas ou carroçáveis.

A economia local é baseada no turismo, empreendimentos imobiliários, empresas de prestação de serviços, indústrias diversas, com destaque para a indústria alimentícia. Outra fonte de renda é a agricultura de subsistência de feijão, milho, mandioca, mamão e monocultura de algodão, banana, abacate, cana-de-açúcar, castanha de caju, seriguela e manga. A pecuária também participa na economia local, existem criações de bovinos, ovinos, caprinos, suínos e aves (granjas). O extrativismo vegetal destaca-se também com a fabricação de carvão vegetal e extração de madeiras diversas para lenha e construção de cercas. O artesanato de redes, labirintos e bordados é uma fator gerador de renda. Na área de mineração existem a extração de diabásio para obtenção de brita para construção civil, a extração de argila e diatomito, para fabricação de tijolos. A pesca industrial é presente ao longo da costa marítima

Turismo

Cortado pela CE-040 e pela BR-116, é passagem obrigatória para os turistas que procuram as praias do litoral leste cearense. Apesar de localizada na região metropolitana de Fortaleza, Eusébio é tranquila como uma cidadezinha do interior, o que atrai o interesse de investidores do ramo imobiliário.

O município também é famoso por suas casas de forró, como o Clube do Vaqueiro, Forró no Sítio (aquiraz), e estabelecimentos de comida regional, como a tapioca.

Em estilo rústico, o Centro das Tapioqueiras conta com 26 boxes, banheiros e estacionamentos. O ambiente é aconchegante e o cheiro predominante é de tapioca e de café (O Centro das Tapioqueiras está situado em Messejana, bairro de Fortaleza, e não em Eusébio).

Para os amantes da velocidade, o município de Eusébio conta ainda com o autódromo internacional Vigílio Távora e o kartódromo Júlio Ventura.

Como atrativos naturais há as lagoas do Parnamirim, do Eusébio (Polo de Lazer), da Precabura e o rio Pacoti.

O turismo religioso também gera rendas para o município.

Cultura

O principal evento cultural é festa da padroeira: Nossa Senhora de Santa Ana (26/07).

Pacatuba

Pacatuba é um município da Microrregião de Fortaleza, na Mesorregião Metropolitana de Fortaleza, no Ceará, com 72.299 habitantes. Faz parte do Polo Serra de Guaramiranga.

Etimologia

O topônimo Pacatuba vem da língua tupi e significa "ajuntamento de pacas", através da junção dos termos *paka* ("paca") e *tyba* ("ajuntamento")

História

A história de Pacatuba se mistura com a dos primeiros habitantes destas terras: os índios pitaguaris, potiguarase outras tribos pertencentes ao grupo linguístico macro-tupi, como os jenipapos-canindés. A eles, somaram-se os portugueses religiosos e militares que vieram habitar a região devido aos processos de aldeamento e catequização e visando a resguardá-la contra invasões de outros povos europeus.

Como proteção contra as invasões de outros europeus, em 1683, foi concedida, através de sesmarias, aos membros da família Correia (originários do Rio Grande do Norte), o sítio chamado Pacatuba. O povoamento da cidade se iniciou nessa época. Numa segunda concessão, em 1693, foram destinadas terras a outros posseiros. A freguesia, dedicada a Nossa Senhora da Conceição, foi criada em 5 de novembro de 1869. Em 1876, com a construção da Estrada de Ferro Fortaleza-Baturité, Pacatuba recebe duas estações de trem. Foi o terceiro município cearense a libertar os escravos. Em 18 de março de 1842, passou a ser distrito de Maranguape. Em 8 de outubro de 1869 (comemorada como a data de criação da cidade), tornou-se vila. O município foi criado oficialmente em 17 de agosto de 1889.

Geografia

Clima

Tropical quente semi-árido úmido com pluviometria média de 1433 mm com chuvas concentradas de janeiro a abril.

Hidrografia e Recursos Hídricos

As principais fontes de água fazem parte da bacia do Rio Cocó, sendo elas os riachos do Gavião, Alegrete, Salgado, da Água Fria e outros tantos. Existem ainda diversos açudes, dentre eles Açude Gavião.

Relevo

A maior parte do município situa-se nas planície litorânea, no entanto uma parte é localizada na Serra da Aratanha.

Vegetação

Vestígios de Mata Atlântica, caatinga.

Subdivisão

O município é dividido em quatro distritos: Pacatuba (sede), Monguba, Pavuna, Senador Carlos Jereissati

Economia

Embora Pacatuba faça parte do Distrito Industrial de Fortaleza, com 26 indústrias, nos últimos 20 anos a agricultura passou a ser uma atividade secundária por conta da baixa atratividade fiscal e da falta de políticas públicas de apoio ao pequeno produtor, bem como a baixa infraestrutura hídrica de alguns distritos da cidade como Pavuna, Munguba, Comunidade dos Macacos. O Município sofre com o êxodo de seus operários para a Cidade vizinha Maracanaú e para a Capital.

O principal corredor comercial de Pacatuba se localiza no Conj. Carlos Jereissate com pequenos comércios. Quanto a atividade comercial é limitada, Pacatuba não conta com autoescolas. Apenas uma empresa de transporte coletivo faz a rota pelo Grande Jereissate. Nos últimos anos Pacatuba viu a cidade de Maracanaú que é mais nova que ela contar com uma vasta zona comercial e um shopping center. Em 2012 Pacatuba passou a contar com uma das estações do metrô de Fortaleza, a estação Carlitos Benevides, a última estação da Linha Sul.

Pacatuba possui riquezas naturais que alimentam o setor de Ecoturismo como a Bica das Andréias, Voo Livre, Voo de Parapente, Montanhismo e Trilhas.

Na área social e de Economia Solidária, se destacam os trabalhos realizados pelo Centro de Ação Comunitária do Ceará CACC-Pacatuba, que atua diretamente com a população através de cursos, palestras, simpósios, debates e fortalecimento dos Movimentos Sociais em Pacatuba e da Economia Popular e Solidária. Com ajuda de universitários e de voluntários oferece atividades que proporcionam aos Pacatubanos noções sobre Cooperativismo, Empreendedorismo social, Voluntariado a partir de uma visão social humanista, inovadora e moderna. Acredita nos postulados da Economia heterodoxa

Cultura

- Praça da Paixão, onde é encenada a Paixão de Cristo de Pacatuba, considerada a segunda maior do Nordeste e reúne mais de 200 pessoas na encenação.
- Os principais eventos culturais são:
- Dia do Município (8 de outubro),
- Paixão de Cristo (Semana Santa),
- Festa de Nossa Senhora do Carmo (16 de julho),
- Festa de Nossa Senhora da Conceição (8 de dezembro).

SPE Incorporadora 3

Cascavel

Beberibe

Ocara

Mossoró

Objeto: Desenvolvimento de 226 unidades habitacionais

Cascavel

Cascavel é um município brasileiro da Região Metropolitana de Fortaleza, do estado do Ceará. Sua população estimada em 2014 é de 69.498 segundo o IBGE, dados de 2014. Em Cascavel acontece a **Feira de São Bento**, a segunda maior feira ao ar livre do Brasil.

Etimologia

O topônimo Cascavel é uma alusão as lendas do local de origem do município:

A cidade foi construída em cima do ninho de uma cascavel gigante. No local onde se diz haver este tal ninho, foi construída uma torre e foi colocada no topo uma imagem de Nossa Senhora do Ó para que a santa impedisse da cobra sair. Devido a essa lenda, as autoridades mudaram o nome da cidade para São Bento, mas os habitantes não se *acostumaram* e continuaram a chamar de Cascavel, confiantes na força da santa que impedia que a cobra devastasse a cidade. Ninguém ousa retirar a imagem de cima da torre, com medo que a Cobra levante-se e destrua tudo.

A outra lenda, a mais aceita, que diz que os mercadores que faziam a viagem a pé ou a cavalo para a capital e passavam por essas paragens e descansavam sob os pés de tamarineira (que na cidade era abundante), e em uma dessas "*hospedagens*" encontram a árvore infestada de cobras cascavéis e a partir deste dia, começaram a se referir aquele lugar como "a passagem da Cascavel".

Sua denominação original era Sítio Cascavel, Cascavel, São Bento e desde 1833, Cascavel.

História

As terras às margens dos rio Choró e o rio Piranji, e a zona costeira da embocadura do rio Choró eram habitadas por diversas etnias indígenas, entre elas os Potyguara, os Jenipapo-Kanyndé, os Anacé, Jaguaribaras e tantas outras.

Na época de Matias Beck, os neerlandeses instalaram uma peixaria nas margens dos rio Choró, na atual praia de Barra Nova.

Com a definitiva ocupação portuguesa do território do Ceará, depois do Tratado de Taborda, as terras do atual município de Cascavel receberam a visitas de missionários católicos da Missão Apostolada que tinham planos de construir uma missão indígena que aglomerassem as diversas tribos indígenas e foram doadas as diversas famílias via as sesmarias.

A missão indígena nunca aconteceu, mas um templo foi construído: capela do reduto, dedicada a Nossa Senhora do Ó.

Com o ciclo da carne-seca e charque, Cascavel se destaca como um entreposto comercial e de hospedagem entre Fortaleza, Aquiraz e Aracati, e devido a produção da cana-de-açúcar no solo fértil do município.

Um segundo templo construído foi a igreja Nossa Senhora da Conceição, em substituição a padroeira anterior, que mais tarde seria a igreja matriz.

Ao redor da capela de Nossa Senhora do Ó, as fazendas de cana-de-açúcar e do comércio (Feira de São Bento) desenvolveu-se o atual centro urbano comercial e urbano.

Histórico Segundo o IBGE

Poucos anos após a assinatura de capitulação de Taborda, que restaurou, com a saída das forças de Matias Bech, o domínio lusitano em terras cearenses, a história de Cascavel registra em 1660, segundo consta do relatório o de 1814 do Governador Luiz Borba Alardo de Menezes a visita catequética do grande padre Antônio Vieira, a quem se ficou devendo o aldeamento de dezenas de missões de várias tribos indígenas da região.

Na fértil região dos tabuleiros, tão propícia ao cultivo da mandioca e da cana-de-açúcar, nasce e cresce, - a meio caminho da cidade Porto de Aracati e de Fortaleza, capital da Província, - um pequeno núcleo populacional que viria a ser, mais tarde, a importante cidade de Cascavel.

Gentílico: cascavelense

Clima

Tropical quente semi-árido com pluviometria média de 1300 mm com chuvas concentradas de janeiro a abril.

Hidrografia e recursos hídricos

As principais fontes de água fazem parte da bacia Metropolitana, sendo elas os riachos: Malcozinhado, dos Angicos, e Baixa do Feijão; os córregos das Cabras e do Cajueiro e outros tantos. Existem ainda diversos açudes, dentre eles os de maior capacidade de armazenamento de água são o Açude do Malcozinhado e o Açude Pacajus.

Relevo e solos

As terras de Cascavel fazem parte da zona costeira, com muitas dunas, ondulações e poucas elevações, a maior elevação é a serra Mataquiri.

Vegetação

A boa parte do território é coberto várias espécies de mata serrana, cerrados, caatinga arbustiva aberta e densa, mais ao interior, e por tabuleiros costeiros, mais próximos ao litoral. Apresenta também regiões de mangue próximo à foz do rio Choró.

Subdivisão

O município é dividido em 6 distritos: Cascavel (sede), Caponga, Guanacés, Cristais, Jacarecoara e Pitombeiras.

Aspectos Socioeconômicos

A maior concentração populacional encontra-se na zona litorânea. A sede do município dispõe de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, serviço telefônico, agência de correios e telégrafos, serviço bancário, hospitais, hotéis e ensino de 1º e 2º graus.

A partir de Fortaleza o acesso ao município, pode ser feito por via terrestre através da rodovia Fortaleza/Aracati via a BR-116 ou CE-040. As demais vilas, lugarejos, sítios e fazendas são

acessíveis (com franco acesso durante todo o ano) através de estradas estaduais, asfaltadas ou carroçáveis.

A economia local, quanto a renda interna Per capita é o oitavo dentre os quinze mais ricos municípios do Ceará, e é baseada na agricultura: produção de caju, côco-da-bahia, cana-de-açúcar, mandioca, milho e feijão.; pecuária: bovino, suíno e avícola. Cascavel possui um polo industrial com 31 indústrias: duas químicas, duas de bebidas, uma metalúrgica, uma de perfumaria, sabões e velas, uma do mobiliário, três de produtos minerais não metálicos, cinco de produtos alimentares, cinco de madeiras, dez de vestuário, calçados e artigos de couro e peles e outra de serviços de construção.

No polo industrial na localidade de Moita Redonda, conta com indústrias como: a Empresa Multinacional Eagle Ottawa, importadora de couro, nota-se que a mesma já não se encontra instalada mais em Cascavel-CE e sim Cascavel-PR, Cascaju Agroindustrial S.A do Grupo Edson Queiroz, ZappiShoe Calçados e a Cascavel Couros Ltda. (Grupo Bertin S/A).

Outra fonte de renda do município é artesanato de cerâmica (potes, jarros, e esculturas) num povoado um tanto distante da sede do município. Além de cerâmica, há também os móveis fabricados em cipó de fogo.

O turismo também é uma das fontes de renda devido ao comércio (Feira de São Bento, uma feira a céu aberto que é realizada todos os sábados do ano) e as belezas naturais como as praias:

- Águas Belas
- Barra Nova
- Barra Velha
- Albino
- Caponga

Cultura

Os principais eventos culturais no município são:

Festa da Padroeira: Nossa Senhora da Imaculada Conceição(24 de dezembro até 1 de janeiro).

Festa de São Francisco, uma novena que acontece de 24/09 até o dia 04/10

Santas Missões Populares

Festa de Nossa Senhora da Conceição – Guanacés

Festival da Sardinha no distrito de Caponga.

Política

A administração municipal localiza-se na sede: Cascavel.

Beberibe

Beberibe é um município brasileiro do estado do Ceará, localizando-se na microrregião de Cascavel, mesorregião do Norte Cearense. Sua população estimada em 2004 era de 45.186 habitantes.

É um município que atrai muitos turistas o ano inteiro especialmente pelas suas belas praias, dentre as quais se destacam a Praia de Morro Branco e a Praia das Fontes, nas quais se situa o Monumento Natural das Falésias de Beberibe.

Etimologia

Há controvérsias no tocante ao significado do topônimo que vem do [tupi](#) *Beberibe*. Segundo: Teodoro Fernandes Sampaio traduz, grafando "Bibiribe", como "no rio que vai e vem". De "bibi": o que vai e vem; "y": rio; e "pe" ou "be": em. Ele também apresenta outra versão com base em documento antigo onde se lia: "yabebiry", que traslada como "rio das arraias". De "yabebir": arraia (por "ya-pé-byra": o que tem a pele áspera ou pele de lixa); e "y": rio.

Silveira Bueno explica "yabebiry" como "rio empolado, onduloso".

Paulino Nogueira, Beberibe significaria "lugar onde a cana cresce".

Sua denominação original era Uruanda, depois Sítio Lucas, e desde 1883, Beberibe. No período colonial este ficou ainda conhecido como Vila Rica.

História

Localizado entre os rios Choró e Piranji e suas bocas, tinha como primeiros habitantes os índios Potyguara e outras tribos pertencentes ao tronco Tupi como os Jenipapo-Kanyndé viviam. A partir do século XVII recebeu as primeiras expedições de portugueses religiosos e militares que vieram por estas bandas devido os processos de aldeamento e catequização dos índios e proteção contra os invasões de outros europeus: e ainda sobreviventes do naufrágio de uma embarcação Portuguesa(segundo a tradição oral).

Os primeiros registros sobre Beberibe como um núcleo urbano português dão conta de que a povoação surgiu a partir de uma sesmária concedida a Manuel Nogueira Cardoso, Sebastião Dias Freire, João Carvalho Nóbrega e ao Capitão Domingos Ferreira Chaves, em 16 de agosto de 1691.

Mas foi somente no início do século XIX que houve uma ocupação do local, quando Baltazar Ferreira do Vale, residente no Riacho Fundo, em Cascavel, e Pedro Queirós Lima, morador do sítio Mirador, em Aquiraz, chegaram àquele núcleo.

Baltazar comprou o sítio Lucas, nome primitivo de um dos distritos de Cascavel, no ano de 1783, e Pedro, na mesma época, o sítio Bom Jardim. A proximidade favoreceu o relacionamento das duas famílias. E o sítio Lucas, que oferecia melhores condições de povoamento, deu início a um importante núcleo do qual originou a cidade de Beberibe.

Antes de ser conhecido por Lucas, o local recebeu a denominação de Uruanda, nome atribuído pelos indígenas que ocupavam a região. Beberibe foi o nome com o qual Brasileiro Ferreira de Araújo registrou as suas terras, adquiridas por 10 mil réis, localizadas onde hoje é a sede do Município. A preocupação de Brasileiro foi doar a área para a construção da igreja. Inaugurada em 1875, a igreja impulsionou o crescimento do povoado, já então conhecido por Beberibe. E em 5 de julho de 1892 foi criado o Município de Beberibe, pertencente à comarca de Cascavel. De Município a distrito, e de distrito a Município, Beberibe teve que conviver diversas vezes com essa mudança, até novembro de 1951. Naquela data, o então governador Raul Barbosa sancionou a Lei nº 1.153, que restaurou em definitivo a autonomia do Município, atendendo a imposição dos ilustres filhos da terra. À frente do movimento, que nasceu em 1946, estava o desembargador Boanerges Facó. No entanto, somente em 25 de março de 1955 o Município foi oficialmente instalado.

Beberibe conheceu um expressivo desenvolvimento econômico a partir da implantação de aproximadamente uma centena de engenhos de cana de açúcar na região. A riqueza originada da indústria de rapadura local fez com que Beberibe fosse apelidada por Cascavel e Sucatinga de "Vila Rica".

Uma nova realidade foi percebida pelo Município a partir da decadência da indústria de rapadura e da falência de vários engenhos. A denominação de "Vila Rica" deixou de existir e ficou apenas na memória de quem viveu aqueles tempos.

Geografia

Clima

Tropical quente semiárido com pluviometria média de 1251 mm com chuvas concentradas de janeiro a abril.

Hidrografia e recursos hídricos

As principais fontes de água são: Rio Choró e Piranji; Riachos: Salgadinho: Córregos Santa Maria, Maria Preta e Camará; Lagoa do Uruaú.

Relevo e solos

Região costeira (Areias Quartzosas Álicas, Areias Quartzosas Distróficas, Areias Quartzosas Eutróficas, Areias Quartzosas Marinhas Distróficas, Podzólico Vermelho Amarelo Eutrófico) formada de dunas. A principal elevação é a Serra do Félix.

Vegetação

A boa parte do território é coberta pela caatinga arbustiva aberta e densa, mais ao interior, e por tabuleiros costeiros e manchas de cerrado, mais próximo ao litoral. Apresenta também regiões de mangue próximo à foz do rio Piranji.

Subdivisão

O município tem sete distritos: Beberibe(sede), Itapeim, Parajuru, Paripueira, Serra do Félix, Sucatinga e Forquilha.

Economia

Sua economia é ainda baseada na cultura de cana-de-açúcar, bem como a cultura do caju, coco-da-Bahia, mandioca, milho e feijão. Pecuária: bovino, suíno e avícola. Em suas terras registram-se ocorrências de Lepidolita, fonte de obtenção do Lítio, Moscovita, Biotita e grandes jazidas de Quartzo e Feldspato. No setor da indústria, Beberibe é um dos grandes produtores de tijolos do Ceará e neste ainda situa-se 10 indústrias (cinco de produtos minerais não metálicos, duas de produtos alimentares, uma de extrativa mineral, e duas de vestuário, calçados e artigos de couro e peles).

Educação

Atualmente o município de Beberibe possui 25 escolas de ensino fundamental e 2 escolas de ensino médio: Ana Facó (localizada na sede do município) e Francisca Moreira de Sousa (localizada no distrito de Sucatinga).

Possui também um Polo da Universidade Aberta do Brasil onde são ministrados cursos semi-presenciais da Universidade Federal do Ceará e da Universidade Estadual do Ceará.

Também conta com a Escola Profissionalizante Pedro de Queiroz Lima que foi inaugurada em maio de 2011.

O Município conta com apenas duas escolas particulares, Mundo do Saber, que possui Educação Infantil e Ensino Fundamental I, e o Colégio Vicente Dourado, que possui Educação infantil e Ensino fundamental I e II.

Cultura

O principal evento cultural é festa dos padroeiros: Jesus, Maria e José, e da co-padroeira Nossa Senhora do Carmo, que acontecem em dezembro e julho, respectivamente. Outro evento que se destaca é o Caju Nordeste, que é sediado em Beberibe. Além destes, ainda há a festa do município, que acontece no dia 5 de julho, e as semanas culturais em alguns colégios, como a Expocic (Exposição de Ciências e Cultura) no CVD (Colégio Vicente Dourado), e o FACEL no Colégio Ana Facó. O Município tem a Biblioteca Municipal Dido Facó, o Memorial de Beberibe, e o Teatro Raimundo Fagner. Existem grupos de teatro, dança e capoeira, estes podem ser encontrados no ABC Luiza Facó.

- Festa do Bom Jesus dos Navegantes – Parajuru
- Festa de Nossa Senhora da Penha – Sucatinga
- Festa de São Francisco e Nossa Senhora da Penha – Paripueira

Política

De acordo com a Constituição de 1988, Beberibe está localizada em uma república federativa presidencialista. A forma de Estado foi inspirada no modelo estadunidense, no entanto, o sistema legal brasileiro segue a tradição romano-germânica do Direito positivo. O federalismo no Brasil é mais centralizado do que o federalismo estadunidense; os estados brasileiros têm menos autonomia do que os estados norte-americanos, especialmente quanto à criação de leis. A administração municipal se dá pelo poder executivo (Prefeitura de Beberibe) e pelo poder legislativo (Câmara Legislativa de Beberibe).

Ocara

Ocara é um município brasileiro do estado do Ceará. Sua população estimada em 2004 era de 22.485 habitantes.

Etimologia

O topônimo *Ocara* vem do tupi-guarani e significa *palco, terreiro ou terraço de aldeia ou taba*. Sua denominação original era Jurema e, desde 1943, *Ocara*.

História

Chamou-se primitivamente Jurema, denominação que caracteriza certa espécie arbórea e própria de solos empobrecidos, rasos e impermeáveis. Suas origens estão vinculadas à família de João Correia dos Santos, fazendeiro e comerciante no local, porém se data que possa identificar as relações do tempo.

A região entre os rios Choró e Piranji e a Serra do Cantagalo era habitada por índios como os Jenipapo, Kanyndé, Choró, Jaguaribana e Quesito. Com a catequização realizada pelos jesuítas junto aos índios da região, e a introdução da pecuária na época da carne seca e charque; e depois a implantação do café e algodão no final século XVIII, surgiram fazendas e núcleos urbanos, e Ocara foi um destes.

Formação Administrativa

Distrito criado com a denominação de Jurema, pelo decreto estadual nº 448, de 20-12-1938, criados com terras do território dos distritos de São Sebastião e Vazantes, subordinado ao município de Aracoiaba. No quadro fixado para vigorar no período de 1939-1943, o distrito de Jurema figura no município de Aracoiaba. Pelo decreto-lei estadual nº 1114, de 30-12-1943, o distrito de Jurema passou a denominar-se Ocara. Em divisão territorial datada de 1-VII-1950, o distrito de Ocara permanece no município de Aracoiaba. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1960. Elevado à categoria de município com a denominação de Ocara, pela lei estadual nº 6832, de 06-12-1963, desmembrado de Aracoiaba. Sede no antigo distrito de Ocara.

Constituído do distrito sede. Em divisão territorial datada de 31-XII-1963, o município é constituído do distrito sede. Pela lei estadual nº 8339, de 14-12-1965, é extinto o município de Ocara, sendo seu território anexado ao município de Aracoiaba, como simples distrito. Em divisão territorial datada de 31-XII-1968, o distrito de Ocara figura no município de Aracoiaba. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1988. Elevado novamente à categoria de município com a denominação de Ocara, pela lei estadual nº 11415, de 28-12-1987, desmembrado de Aracoiaba. Sede no antigo distrito de Ocara. Constituído de 2 distritos: Ocara e Curupira. Instalado em 01-01-1989. Pela lei municipal nº 39, de 26-01-1990, é criado o distrito de Serragem e anexado ao município de Ocara. Pela lei municipal nº 42, de 26-01-1990, foram criados os distritos de Arisco dos Marianos, Novo Horizonte e Sereno de Cima e anexados ao município Ocara. Em divisão territorial datada de 1991, o município é constituído

de 6 distritos: Ocara, Arisco dos Marianos, Curupira, Novo Horizonte, Sereno de Cima e Serragem. Assim permanecendo em divisão territorial datada 2007.

Geografia

Clima

Tropical quente semiárido com pluviometria média de 810 mm com chuvas concentradas de janeiro a maio.

Hidrografia e recursos hídricos

As principais fontes de água são os riachos do Mulungu (afluente do Rio Choró); do Serrote e Juazeiro (afluentes do Rio Piranji); e diversas lagoas e açudes.

Relevo e solos

Em Ocara não se encontra grande elevações, mas sim dois serrotes: da Ocara (270 metros acima do nível do mar) e da Curupira (177 metros acima do nível do mar).

Vegetação

Caatinga arbustiva densa.

Subdivisão

O município é dividido em seis distritos: Ocara (sede), Arisco dos Marianos, Curupira, Novo Horizonte, Sereno de Cima e Serragem.

Economia

A economia de Ocara é baseada na agricultura e pecuária. Existem duas indústrias alimentícias.

Cultura

Os principais eventos culturais são as festas do padroeiro, Santo Antônio (13 de junho), Festa das Almas (1 de novembro), Cajumel, Festa do Município.

Mossoró

Mossoró é um município brasileiro no interior do estado do Rio Grande do Norte, situado na mesorregião do Oeste Potiguar e microrregião homônima, Região Nordeste do país. Ocupa uma área de aproximadamente 2 100 km², sendo o maior município do estado em área, estando distante 281 quilômetros da capital estadual, Natal. Em 2015 sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 288.162 habitantes, sendo o segundo mais populoso do Rio Grande do Norte (ficando atrás somente da capital) e o 92º de todo o país.

Localizada entre duas capitais, Natal e Fortaleza, às quais é ligada pela BR-304, Mossoró é uma das principais cidades do interior nordestino e atualmente vive um intenso crescimento econômico e de infraestrutura, considerada uma das cidades de médio porte brasileiras mais atraentes para investimentos no país. O município é o maior produtor em terra, de petróleo no país, como também de sal marinho. A fruticultura irrigada, voltada em grande parte para a exportação, também possui relevância na economia do estado, tendo um dos maiores PIB per capita da região. As festividades realizadas na cidade anualmente atraem uma enorme quantidade de turistas, como o Mossoró Cidade Junina, um dos maiores arraiais do Brasil, e o Auto da Liberdade, o maior espetáculo brasileiro em palco ao ar livre.

Reduto cultural, o município marca pelo Motim das Mulheres, pelo primeiro voto feminino do país, por ter libertado seus escravos cinco anos antes da Lei Áurea, sem falar da resistência histórica ao bando de Lampião. O município foi desmembrado de Assu em 1852 e tinha o nome de Vila de Santa Luzia de Mossoró. Hoje, conhecida como a "*Capital do Oeste*", destaca-se também pelo turismo de negócios.

Toponímia

Não se sabe ao certo a origem do topônimo "Mossoró", mas existem várias versões contadas a respeito desse assunto. Conta-se que o nome provém de "Monxoró", nome atribuído aos primeiras indígenas que habitavam a região. Outros dizem que o nome vem de "Mororó", árvore resistente e flexível.

De acordo com as atuais regras de ortografia da língua portuguesa, a grafia correta é *Moçoró* pois prescreve-se o uso da letra "ç" para palavras de origem tupi. O nome vem do tupi e quer dizer *erosão, corte, ruptura* (referindo-se ao Rio Moçoró). Ao longo dos anos, a grafia foi alterada para *mo-so-'roka*, *moissoró* e finalmente para *moçoró*. Do mesmo vocábulo vem *moçoroense*, que é o natural do município.

História

Origens e emancipação

Por volta de 1600, por meio de cartas e documentos que faziam referência às salinas existentes na região, acredita-se que, pela primeira vez, o território que hoje corresponde ao município de Mossoró teria sido povoado. De acordo com Luís da Câmara Cascudo, historiador

potiguar experiente e notório, os holandeses Gedeon Morris de Jonge e Elbert Smiente extraíam o sal existente na região até meados de 1644.

Em 1862, a população total de Mossoró era de 2 493 pessoas, entre os quais 153 eram escravos. Um dos pontos que teria justificado o movimento de abolição do movimento escravista teria sido a grande seca devastadora ocorrida no Brasil de 1877 e 1878, onde milhares de pessoas sofreram, inclusive os donos e proprietários dos escravos. A partir daí, esses donatários começaram a mandar seus escravos para serem vendidos, em municípios litorâneos. Além disso, o comércio escravista também estava sendo estabelecido em Mossoró. Ao todo, várias casas de comércio foram lugares destinados à comercialização dos escravos, como, por exemplo, a Mossoró & Cia, pertencente ao Barão de Ibiapaba. Esses escravos, ao serem vendidos, eram mandados para Fortaleza, capital do Ceará, e depois enviados para províncias do sul. A ideia de abolir a escravidão ocorreu por volta de 1881, na capital cearense.

Finalmente, em 30 de setembro de 1883, o principal objetivo do movimento abolicionista foi alcançado e a escravidão foi oficialmente abolida. Essa data é considerada importante na história de Mossoró e, desde 1913, é considerado como feriado municipal. Em homenagem a este acontecimento, Mossoró foi, entre 28 e 30 de setembro de 2011, capital do Rio Grande do Norte, sendo o governo estadual transferido temporariamente de Natal para Mossoró, instalado no Casarão Lili Duarte, que é atualmente sede da vice-prefeitura de Mossoró.

Geografia

Mossoró está localizado no estado do Rio Grande do Norte, na mesorregião do Oeste Potiguar e microrregião homônima, distante 281 quilômetros de Natal, capital estadual, 237 quilômetros de Fortaleza, Ceará (capital estadual mais próxima) e 1 977 quilômetros de Brasília, capital federal. Com uma área de 2 099,36 km², Mossoró é o maior município em extensão territorial do Rio Grande do Norte, e se limita com os municípios de Aracati (Ceará), Tibau e Grossos a norte; Governador Dix-Sept Rosado e Upanema a sul; Areia Branca, Serra do Mel e Assu a leste e Baraúna a oeste.

O relevo do município, com altitudes predominantes abaixo de cem metros, é formado pela Chapada do Apodi (que abrange terrenos cortados pelos rios Apodi-Mossoró e Piranhas-Açu e com tendência ligeiramente elevada), Depressão Sertaneja-São Francisco (terrenos entre a Chapada do Apodi e o Planalto da Borborema), depressão sublitorânea (terrenos de transição entre os tabuleiros costeiros e o Planalto da Borborema) e planícies fluviais (localizadas às margens dos rios). O ponto culminante do município é a Serra Mossoró, a dezesseis quilômetros da cidade, com altitude em torno dos 250 metros.

O município possui todo o seu território situado na Bacia Hidrográfica do Rio Apodi/Mossoró. Os principais rios que cortam o município são o Apodi/Mossoró e do Carmo. Os principais riachos são o Bonsucesso, do Cabelo Negro, de São Raimundo e do Pai Antônio. Os maiores reservatórios, com capacidade igual ou superior a cem mil metros cúbicos de água (m³) são o

Açude Favela (500 000 m³), as barragens Lagoa de Paus (264 000 m³), de Baixo (250 000 m³), Mossoró e Santana dos Pintos (ambos com capacidade para 100 000 m³).

Clima

O clima de Mossoró é caracterizado como semiárido quente (do tipo *Bsh* na classificação climática de Köppen-Geiger), com temperatura média anual de 28 °C e índice pluviométrico de 788 mm/ano, concentrados entre os meses de fevereiro e maio. As precipitações ocorrem principalmente sob a forma de chuva e, mais raramente, de granizo, podendo também virem acompanhadas de raios e trovoadas e ainda serem de forte intensidade. O tempo médio de insolação é de aproximadamente 2 830 horas/ano, com umidade relativa do ar em torno de 68%, podendo ficar abaixo dos 30%, especialmente no período seco, durante a tarde, bem abaixo do ideal estabelecido pela Organização Mundial da Saúde (OMS), de 60%. Ao lado de Caicó e Pau dos Ferros, Mossoró está entre os municípios mais quentes do Rio Grande do Norte.

Segundo dados do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), referentes ao período de 1970, 1973 a 1985 e 1993 a 2008, a menor temperatura registrada em Mossoró foi de 16 °C em 7 de junho de 1996, e a maior atingiu 39,6 °C em 14 de outubro de 1979. O maior acumulado de precipitação em 24 horas foi de 163 mm em 28 de janeiro de 2004. Outros grandes acumulados foram 127,2 mm em 29 de março de 1997, 125,8 mm em 14 de maio de 1974, 118,4 mm em 30 de abril de 1985, 114,9 mm em 21 de março de 2006, 109,7 mm em 26 de maio de 1995, 107 mm em 27 de maio de 2002 e 100,1 mm em 15 de abril de 1985. O índice mais baixo de umidade relativa do ar foi registrado na tarde de 5 de setembro de 1996, de 21%.

Demografia

No censo demográfico de 2010, a população de Mossoró era de 259 815 habitantes, sendo o segundo município mais populoso do Rio Grande do Norte, atrás apenas de Natal, o 19º do Nordeste e o 92º do Brasil, apresentando uma densidade populacional de 123,76 km². Desse total, 237 241 habitantes viviam na zona urbana (91,31%) e 22 574 na zona rural (8,69%). Ao mesmo tempo, 125 747 eram do sexo masculino (48,4%) e 134 068 do sexo feminino (51,6%), tendo uma razão de sexo de 93,79. Quanto à faixa etária, 60 970 pessoas tinham menos de 15 anos (23,47%), 182 408 entre 15 e 64 anos (70,21%) e 16 437 possuíam 65 anos ou mais (6,33%). Ainda segundo o mesmo censo, a população étnica era formada por 129 665 pardos (49,91%), 109 348 brancos (42,09%), 16 419 pretos (6,32%), 4 179 amarelos (1,61%) e 184 indígenas (0,07%), além de outros dezenove sem declaração (0,01%).

Para 2015, a estimativa populacional é de 288 162 habitantes.

O Índice de Desenvolvimento Humano do município é considerado alto, de acordo com dados do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Segundo dados do relatório de 2010, divulgados em 2013, seu valor era de 0,720, sendo o terceiro maior do Rio Grande do Norte, atrás somente de Parnamirim (1º) e Natal (2º), e o 1 301º do Brasil. Considerando-se

apenas o índice de longevidade, seu valor é de 0,811, o valor do índice de renda é de 0,694 e o de educação é de 0,663. De 2000 a 2010, o índice de Gini caiu de 0,57 para 0,52 e a proporção de pessoas com renda domiciliar *per capita* de até R\$ 140 reduziu em 60,6%, passando de 35,4% para 14%. Em 2010, 86% da população mossoroense vivia acima da linha de pobreza, 9,1% entre as linhas de indigência e de pobreza e 4,9% estava abaixo da linha de indigência. No mesmo ano, o índice de Gini era de 0,52 e a participação dos 20% da população mais rica da cidade no rendimento total municipal era de 57,6%, valor quinze vezes superior à dos 20% mais pobres, que era de 3,9%.

Economia

O Produto Interno Bruto (PIB) de Mossoró é o segundo maior do estado do Rio Grande do Norte e o maior de todo o Oeste Potiguar. De acordo com dados do IBGE, relativos a 2008, o PIB do município era de R\$ 3 025 815,000 mil, 348 641 mil são de impostos sobre produtos líquidos de subsídios a preços correntes. O PIB *per capita* é de R\$ 12.521,74. De acordo com o IBGE, a cidade possuía, no ano de 2009, 5 324 unidades locais, sendo que 5 064 dessas empresas e estabelecimentos comerciais eram atuantes e havia um total de 106 597 trabalhadores, sendo 56 442 eram do tipo "pessoal ocupado total" e 360 210 do tipo "ocupado assalariado". Salários juntamente com outras remunerações somavam 804 869 reais e o salário médio mensal de todo município era de 2,8 salários mínimos. A principal fonte econômica está centrada no setor terciário, com seus diversos segmentos de comércio e prestação de serviços de várias áreas, como na educação e saúde. Em seguida, destaca-se o setor secundário, com complexos industriais de grande porte. De acordo com o IBGE, Mossoró teve o maior crescimento do PIB entre os municípios do interior do Nordeste, que foi de 24,83%, seguida pelos municípios de Campina Grande, na Paraíba (cujo PIB cresceu 22,46%); Arapiraca, em Alagoas (18,27%); Caruaru, em Pernambuco (16,34%); Juazeiro, na Bahia (15,63%) e Juazeiro do Norte, no Ceará (11,62%).

Infraestrutura

Saúde

Mossoró possuía, em 2009, 115 estabelecimentos de saúde, sendo 68 deles privados, 43 municipais e quatro estaduais entre hospitais, pronto-socorros, postos de saúde e serviços odontológicos. Neles a cidade possuía 664 leitos para internação. Existiam dois hospitais gerais, sendo ambos filantrópicos, mas apenas um com atendimento pelo Sistema Único de Saúde. No ano de 2008, foram registrados 3 993 nascidos vivos, sendo que 7,1% nasceram prematuros, 62,6% foram de partos cesáreos e 19,9% foram de mães entre 10 e 19 anos (1,1% entre 10 e 14 anos). A taxa bruta de natalidade era de 16,5.

Educação

Prédio da reitoria da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte(UERN)

Mossoró, em 2009, contava com aproximadamente 60 905 matrículas e 382 escolas nas redes públicas e particulares entre os ensinos pré-escolar, fundamental e médio. No ano de 2009, o Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (IDEB) das escolas estaduais era de 3,8 para

estudantes de 1ª à 4ª série e 2,8 para estudantes de 5ª à 8ª série, enquanto que o índice das escolas municipais era de 4,4 para estudantes no ensino primário e 2,9 para estudantes do ginásio (de quinta à oitava série).

Transportes

Rodoviário

Mossoró possui acesso a outros municípios do Rio Grande do Norte e de estados vizinhos por meio de rodovias federais e estaduais. Oficialmente, passam pelo município as seguintes rodovias federais: a BR-405, que começa em Mossoró e passa por vários municípios da região Oeste Potiguar, estendendo-se até o sertão da Paraíba; a BR-304, que interliga Natal e Fortaleza e passa por Mossoró, que está localizada entre as duas capitais; a BR-110, que tem início no município limítrofe de Areia Branca, passando pela sede municipal e se estendendo até Catu, Bahia. Já as rodovias estaduais que atravessam e circulam em território mossoroense são: a RN-013, que se estende por mais de 40 quilômetros e liga Mossoró a Tibau, cidade litorânea mais próxima do município; a RN-014, que começa na zona rural do município e vai até divisa com o Ceará, no município de Baraúna, onde, depois da divisa (sentido leste-oeste), torna a rodovia CE-266; a RN-015, responsável por fazer ligação entre Mossoró e o município limítrofe de Baraúna; a RN-016, que começa ao se cruzar com a BR-304, zona rural de Mossoró, ligando este até o município de Carnaubais, a cerca de 80 quilômetros do município e a RN-117, que se estende entre Mossoró e Umarizal. A RN-013, que, conforme já citado anteriormente, liga Mossoró a Tibau, está sendo duplicada desde agosto de 2012 e essa duplicação está prevista para ser concluída em agosto de 2013. Além da RN-013, será construída ainda uma estrada que vai ligar Mossoró ao município vizinho de Upanema. Encontra-se em obras o Complexo Viário da Abolição, um trecho de dezessete quilômetros da BR-304, entre o bairro de Santa Delmira e a rota de saída para Apodique será totalmente duplicada. A obra também inclui a construção de cinco viadutos, alargamento da ponte sobre o rio Mossoró, além dos serviços de terraplenagem, drenagem, sinalização, proteção ambiental e a reconstrução do trecho, bem como canteiros centrais, a adaptação dos acostamentos e vias marginais para o tráfego local.

Aeroviário e cicloviário

O município de Mossoró possui o Aeroporto Dix-Sept Rosado, localizado no bairro Aeroporto e único da região oeste do Rio Grande do Norte que é administrado pela Departamento de Estradas de Rodagem do Rio Grande do Norte (DER-RN) e que opera voos com regularidade. Mossoró possui poucas ciclovias não interligadas, sem ciclorrotas ou ciclofaixas. No município, o uso da bicicleta é, até os dias atuais, um meio de transporte muito utilizado. Estima-se que Mossoró possua cerca de dois mil ciclistas. Para que o problema possa ser suprido, está sendo proposto à Gerência Executiva de Trânsito (GETRAN) o fechamento das principais avenidas mossoroenses em domingos e feriados, para que possa ocorrer o funcionamento de corredores exclusivos aos ciclistas e aos pedestres (caminhadas e corridas).

Habitação e infraestrutura básica

De acordo com o censo demográfico de 2010 realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Mossoró possuía, em geral, 73.365 domicílios. Desse total, existiam 68 199 casas (92,96%), 2 034 casas de vila ou em condomínio (2,77%), 3 100 apartamentos (4,22%) e apenas 32 habitações em casa de cômodos e cortiços (0,04%). Já em relação à condição de ocupação do domicílio, 51 560 eram imóveis próprios (73,28%), 17 700 eram alugados (18,32%), 3 665 cedidos (7,76%) e 440 eram ocupados sob uma outra condição (0,63%). Em relação ao abastecimento de água realizando nas residências, 67 460 recebiam água tratada a partir de uma rede geral de distribuição (91,95%), 597 imóveis eram abastecidos por um poço ou nascente na propriedade (0,81%) e 5 308 unidades possuíam abastecimento de água vindo de outras fontes (7,24%). Quanto à energia elétrica, 73 030 imóveis eram abastecidos (99,54%), sendo 177 a partir de uma outra fonte (0,46%) e 72 853 a partir de uma companhia distribuidora de energia (99,30%); outros 335 domicílios não tinham ou não eram abastecidos pela rede elétrica (0,46%). Em relação do destino do lixo, 68 164 domicílios possuíam coleta (92,91%), dos quais 66 022 eram coletados por serviço de limpeza (89,99%) e 2 142 possuíam a coleta feita a partir de uma caçamba de serviço de limpeza (2,92%); outros 5 201 imóveis não possuíam coleta de lixo (7,09%).^[132] Quanto ao esgotamento sanitário, 556 domicílios não possuíam banheiros nem sanitários (0,76%); já entre os 72 808 domicílios que a possuíam (99,24%), 29 147 tinham esgotamento sanitário feito a partir da rede geral de esgotos ou pluvial (39,73%), 18 465 a partir de uma fossa séptica (25,17%) e 25 196 com esgotamento sanitário feito de uma outra maneira (34,34%).

Cultura.

Turismo e eventos

Mossoró é um dos municípios mais visitados do estado do Rio Grande do Norte, sendo um destino especialmente procurado pelos turistas. Conta com diversos pontos turísticos, como a Catedral de Santa Luzia, que é sede da Diocese de Mossoró; o Cemitério São Sebastião; a Central de Abastecimento; a Estação das Artes Elizeu Ventania, a Igreja São Vicente, o Mercado Municipal; o Mercado do Bode; os museus; o Palácio da Resistência e a Ponte Ferroviária de Mossoró, além dos museus. Além destes monumentos, há também o Rio Mossoró, que é um dos principais cartões postais mossoroenses.

No ramo dos eventos, destacam-se o *Mossoró Cidade Junina*, uma das maiores festas juninas do Nordeste, composto por vários eventos, dentre os quais se destacam "Chuva de bala no país de Mossoró", contracenado por artistas mossoroenses, o show de variadas bandas na Estação das Artes, no centro da cidade, a "Cavalgada da Resistência", o "Cidadela", passeios de charrete, forró-pé-de-serra, entre muitos outros atrativos; a *Festa do Bode*, que consta de exposição de caprinos e ovinos de várias raças, premiação para os melhores expositores, feira de animais inclusive com financiamento de bancos oficiais, torneio leiteiro com premiação dos vencedores, Seminário sobre a cadeia produtiva da caprinovinocultura, com técnicos e pesquisadores de várias instituições de pesquisa, exposição e feira de produtos e serviços

ligados à área da agricultura e pecuária, comidas típicas, barracas, artesanato, forrobodó, festival de violeiros e repentistas e Shows artísticos culturais; o *Auto da Liberdade*, um dos maiores espetáculos teatrais ao ar livre do mundo, que ocorre todos os anos durante os dias da última semana de setembro, e que celebra os quatro atos libertários do município de Mossoró: a abolição dos Escravos em 1883 (5 anos antes da Lei Áurea, tornando-se um dos primeiros municípios a abolir a escravidão), o Motim das Mulheres em 1875, o primeiro voto feminino, de Celina Guimarães, em 1928 e a resistência ao bando do mais famoso cangaceiro do Nordeste, Virgulino Ferreira da Silva, conhecido como Lampião, em 1927; e o *Mossoró, Terra de Santa Luzia*, que é uma comemoração à padroeira mossoroense, Santa Luzia, e ocorre anualmente entre os dias 3 e 13 de dezembro, sendo considerada uma das maiores festas religiosas do Brasil.

SPE Incorporadora 4

Viçosa do Ceará

Objeto: Desenvolvimento de 105 unidades habitacionais

Viçosa do Ceará

Viçosa do Ceará é um município do estado brasileiro do Ceará, possuindo atualmente 54.955. Localiza-se na microrregião da Ibiapaba, Mesorregião do Noroeste Cearense. Foi criado em 1882.

História

Viçosa do Ceará é o primeiro município criado na Serra da Ibiapaba, inicialmente habitada por índios Tabajaras pertencentes ao ramo Tupi, anacé, arariú e croatá do ramo Tapuia. Viçosa foi antiga aldeia de índios dirigida por padres da Companhia de Jesus (Veja Missão da Ibiapaba). Foi desbravada ao findar o século XVI, quando do contato dos índios com os franceses, vindos do Maranhão entre 1590 e 1604, data em que foram expulsos por Pero Coelho de Sousa, quando este fazia tentativas de colonização portuguesa no Ceará.

Marco importante da história de Viçosa do Ceará foi a construção da Igreja de Nossa Senhora da Assunção, conta-se que existem túneis subterrâneos embaixo da Igreja que dão acesso a várias casas antigas da Cidade. Estes túneis eram usados pelos jesuítas para escapar dos ataques indígenas. Conforme informações do Padre Ascenso Gago, sua fundação data do ano de 1695. Nesse contexto, o dia 15 de agosto de 1700 deve ser tomado como marco da fundação oficial da aldeia da Ibiapaba, futura cidade de Viçosa do Ceará. O padre Ascenso Gago, como Superior da Aldeia da Ibiapaba, dirigiu todo o processo de formação da futura Vila. Foi o grande missionário da Ibiapaba.

Em 1759, são abolidas, no Brasil, as missões da Companhia de Jesus, por determinação de Marquês de Pombal, ministro do rei de Portugal, D. José I. Com isso, também foram abolidas as aldeias que tinham o comando dos jesuítas, sendo as mesmas substituídas por vilas e povoados. A 7 de julho de 1759, a Aldeia da Ibiapaba foi elevada à categoria de Vila, recebendo o nome de Vila Viçosa Real da América, cuja instalação foi feita pelo Ouidor da Comarca de Pernambuco, Desembargador Bernardo Coelho da Gama Casco, que esteve na Vila para instala, em comunicado feito ao povo na Igreja Matriz.

Geografia

Relevo

Boa parte do território está localizada na Chapada da Ibiapaba, mas uma grande área é de relevo característico das regiões sertanejas. Há alguns que chamam de "Região de todos os biomas", por apresentar desde o cerrado até mesmo mata atlântica.

Clima

Tropical quente semiárido brando nas regiões de menor altitude (próximas à divisa com o Piauí) e tropical quente sub-úmido nas regiões de maior altitude e nas encostas da Chapada/Serra da Ibiapaba. A precipitação pluviométrica média é de 1.349 mm, sendo concentrada principalmente de janeiro a abril. A temperatura média anual situa-se entre 20 e 31°C na maior parte do território.

Demografia

O município tem 54.955 habitantes, sendo a densidade demográfica de 41,9 hab/km². A população urbana está estimada em 32,4%, o que o caracteriza como município com predominância rural.

Pontos turísticos

- Igreja do Céu
- Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção
- Teatro Pedro II
- Poço da Princesa
- Cachoeira do Itarumã
- Cachoeira da Pirapora
- Cachoeira do Engenho Velho
- Pedra do Machado
- Pedra do Itagurussu
- Pilões (Formações Rochosas)
- Bica do Itacaranha
- Lagoa Pedro II
- Praça Clóvis Beviláqua
- Palácio Monsenhor Carneiro
- Palacete Paroquial
- Memorial Clóvis Beviláqua, mantido pelo Tribunal de Justiça do Ceará
- Igreja São Francisco
- Castelo de Pedras (Larges)
- Casa dos Licores
- Casarão dos Rubens
- Rampa do Voo Livre
- Palácio Monsenhor Carneiro

Eventos e comemorações

Festival Mel, Chorinho e Cachaça (Maio)

Festival Música na Ibiapaba (Última semana de Julho)

Festejos de Nossa Senhora da Assunção, padroeira da cidade (15 de Agosto)

Festa de Nossa Senhora da Saúde - Vila Manhoso (Lambedouro) (11 de Setembro)

Festa de São Francisco (4 de Outubro)

Festa de Nossa Senhora da Conceição - Distrito de Quatiguaba (07 de dezembro)

Festejos de Santa Luzia - Vila Oiticicas (Vale do Lambedouro) (13 de Dezembro)

Festejos de Nossa Senhora da Penha - Vila de General Tibúrcio - Distrito General Tibúrcio (07 de setembro).

JT PREV
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

Nota Técnica sobre o Modelo de
Investimentos do Fundo

4 de Fevereiro de 2.016

I. Informações Preliminares Gerais

Esta Nota Técnica tem por objetivo descrever o modelo de investimentos que será praticado pelo JT PREV Fundo de Investimento Imobiliário – FII Desenvolvimento Residencial, com destaque para os principais conceitos adotados no tratamento de riscos dos investimentos, o seu acompanhamento e controle.

Relevante registrar, preliminarmente, que um Fundo de Investimento Imobiliário é um veículo de Investimento de renda variável. Portanto, embora estruturado com importantes mitigadores de riscos, conforme descritos ao longo desta Nota, não há garantia de rentabilidade nos seus investimentos.

Diante disso, ao desenvolver o modelo de investimentos do Fundo cuidou-se para estabelecer premissas e estratégias operacionais bastante criteriosas, complementadas por processos de controle financeiro e operacional acurados, em complemento à sua Política de Investimentos, conforme descrito a seguir.

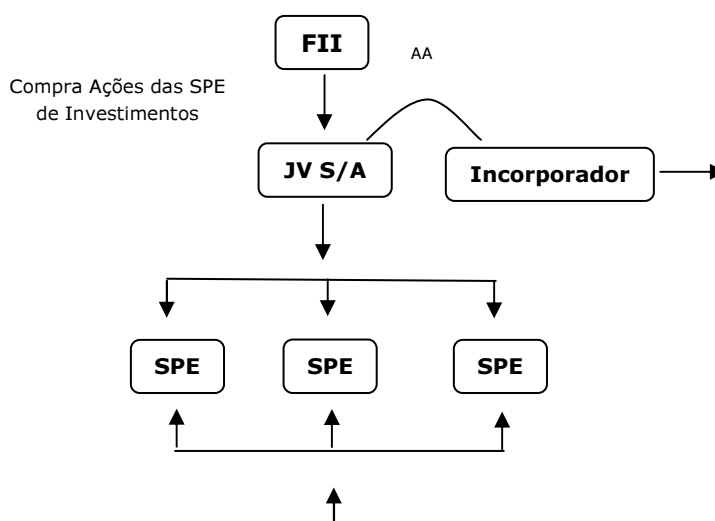
Ainda no campo conceitual é importante ressaltar que um Fundo é apenas um veículo de investimentos que, em essência, não dispõe de estrutura, capacitação ou experiência específica nos setores onde pretende investir.

No caso específico, não é pelo fato do seu Objeto estabelecer como alvo o investimento no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários que o Fundo se tornará um incorporador. Essa competência foi identificada no mercado na figura da JCF Engenharia e Consultoria, que assumirá as funções, obrigações e riscos do incorporador, possibilitando o estabelecimento de uma parceria onde o Fundo se posicionará apenas como investidor financeiro, embora direcionado para o setor econômico escolhido – Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais.

Modelo de Investimentos

Quanto a Forma:

Os investimentos do FII serão realizados mediante o aporte de capital em uma Joint Venture (JV) ou SPE de Investimento, constituída em sociedade com o incorporador - JCF Engenharia e Consultoria – cujos projetos foram selecionados para investimento pelo Fundo, visando o seu desenvolvimento de acordo com uma sequência, em função das aprovações de projetos, de modo a cobrir os municípios escolhidos para investimento no desenvolvimento de empreendimentos residenciais, sempre de acordo com uma estrutura de governança padrão e programação de investimentos.



O incorporador demonstra grande experiência e conhecimento locais, bem como histórico significativo de entrega de projetos anteriores, semelhantes aos projetos atuais. Além da capacitação e conhecimento regional, a demonstração de uma situação econômico-financeira estável pelo incorporador foi também importante para a sua aprovação.

A lista de terrenos e projetos em perspectiva (pipeline), pré-selecionados pelo Incorporador possibilita ao Fundo estruturar um programa de investimentos de curto, médio e longo prazo, otimizando a alocação de recursos para os primeiros projetos e o seu reinvestimento conforme o fluxo de caixa consolidado das operações.

Esse modelo de investimento favorece o estabelecimento dos mecanismos de governança e mitigação de riscos como o Acordo de Quotistas, que será negociado e implementado uma só vez e depois replicado automaticamente a cada novo empreendimento, mudando apenas as condições que sejam peculiares a cada projeto.

Já o esforço de análise para entendimento de cada mercado local, as características do empreendimento imobiliário em si e os seus pontos fortes e fracos deverão ser realizados de forma completa a cada novo investimento.

Embora o FII pudesse investir na forma de participação direta, sempre fará seus investimentos mediante a participação indireta nas incorporações, aportando recursos para a aquisição de ações de emissão da SPE Holding (de investimento), que por sua vez investirá na SPE Incorporadora, constituída para cada projeto ou grupo de projetos, nos casos em que os projetos isoladamente foram muito pequenos.

O investimento indireto possibilita maior afastamento do Fundo e dos seus cotistas do ambiente operacional da empresa e dos projetos, reduzindo os riscos relacionados à contaminação do Fundo por questões operacionais, trabalhistas, jurídicas e mesmo legais envolvendo os empreendimentos investidos.

O objetivo inicial, a ser ratificado pelo Comitê de Investimentos, será o desenvolvimento de pelo menos um projeto residencial em cada um dos município sede dos cotistas do Fundo, como áreas prioritárias, , sem prejuízo do atendimento a todos os passos e elementos técnicos requeridos para assegurar a regularidade, solidez e atratividade dos investimentos.

O processo de avaliação de oportunidades de investimento

Visando dar celeridade ao processo de seleção dos investimentos para o Fundo é importante o estabelecimento pelo Comitê de Investimentos do Fundo de premissas, parâmetros e critérios para seleção de empreendimentos para apresentação à sua aprovação:

1. Parâmetros para a seleção e Avaliação de Empreendimentos – Consiste no estabelecimento de critérios, parâmetros e indicadores para a aceitação de empreendimentos como elegíveis para investimento pelo Fundo.

Esses indicadores serão ratificados pelo Comitê de Investimentos a partir da decisão de maior ou menor exposição ao risco vis-à-vis retorno dos investimentos. De modo geral, irão refletir os resultados esperados tanto em termos de qualificação ou atendimento a pré-requisitos para aceitação, como da performance dos próprios empreendimentos investidos.

Um dos pressupostos principais dessa análise reside no fato de que um fundo de investimento não é um incorporador e não tem nem a expertise para o desenvolvimento de projetos imobiliários, nem a estrutura adequada para isso, devendo preservar-se na posição de investidor financeiro.

Para a seleção de empreendimentos para investimento pelo Fundo serão avaliados, pelo menos, os seguintes elementos:

- 2.1 – Atendimento aos Critérios de Elegibilidade do Fundo
- 2.2 - Regularidade jurídica, legal e ambiental da SPE (incorporadora) e do terreno
- 2.3 - Situação do mercado alvo do empreendimento e perspectivas comerciais
- 2.4 - Regularidade e viabilidade técnica dos projetos de engenharia
- 2.5 - Avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto
- 2.6 - Aspectos relacionados à avaliação de riscos do investimento/empreendimento

2. Análise prévia de projetos e empreendimentos

A partir da apresentação ao Consultor de Investimentos Imobiliários pelo incorporador de empreendimentos, este procederá à análise e preparação das informações, acompanhadas do seu parecer técnico, para apresentação ao Comitê de Investimentos.

O Consultor de Investimentos Imobiliários receberá os documentos, dados e informações a respeito dos empreendimentos, de acordo com relação de documentos padronizada, de modo a efetuar as análises necessárias para a sua qualificação.

A partir dessa análise técnica inicial, o Consultor de Investimentos Imobiliários preparará a apresentação do empreendimento de forma padronizada, composta de duas partes:

1. Apresentação dos Empreendimentos Imobiliários para investimento, com cálculo dos indicadores e demais parâmetros que o caracterizem como elegível.
2. Relatório de Investimento, com apresentação das condições do investimento, riscos, mitigadores e condições precedentes e suspensivas para o investimento.

3. Condições Precedentes dos Investimentos

A aprovação do investimento pelo Comitê de Investimentos não exige o Consultor de Investimentos Imobiliários de proceder a verificação e arquivamento das evidências do atendimento às condições precedentes de cada investimento, incluindo aquelas expressamente recomendadas pelo Comitê por ocasião da aprovação do investimento, como também as condições fundamentais para a realização de um investimento imobiliário, quais sejam:

- a. Verificação das evidências da Regularidade documental, jurídica, fiscal e legal do imóvel, atestada por escritório jurídico especializado, com emissão de Relatório de Diligência Jurídica Conclusiva.
- b. Verificação do valor adequado (justo) do imóvel, com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa de engenharia especializada, acompanhada de Estudo de Viabilidade do Empreendimento.
- c. Verificação da regularidade documental, jurídica e fiscal da SPE investida, direta ou indiretamente.
- d. Verificação da regularidade dos documentos societários requeridos, assim como os contratos com os prestadores de serviços da SPE, de modo a assegurar o atendimento aos requisitos de controle do investimento pelo Fundo e a inexistência de situações de conflito de interesses.

4. Análise de Riscos, Retorno e Garantias dos Investimentos

O quadro abaixo apresenta de forma sucinta a inter-relação entre riscos e expectativa de retorno dos investimentos, servindo como um dos balizadores para a análise das oportunidades de investimentos apresentadas para o Fundo.

	Fase 1 Aquisição do Terreno e Concepção do Empreendimento	Fase 2 Projetos Aprovados	Fase 3 Incorporação Registrada	Fase 4 Vendas e construção em Progresso	Fase 5 Encerramento do Empreendimento
Riscos	1. Regularidade jurídica, fiscal, ambiental, vocacional, e legal do terreno. 2. Produto, condições comerciais, demanda, velocidade de vendas. 3. Adequação de custos, orçamento, cronograma físico financeiro, técnica construtiva. 4. Performance da construção 5. Regularidade fiscal e financeira. 6. Fontes adequadas de recursos. 7. Entrega do empreendimento.	2. Produto, condições comerciais, demanda, velocidade de vendas. 3. Adequação de custos, orçamento, cronograma físico financeiro, técnica construtiva. 4. Performance da construção 5. Regularidade fiscal e financeira. 6. Fontes adequadas de recursos. 7. Entrega do empreendimento.	3. Adequação de custos, orçamento, cronograma físico financeiro, técnica construtiva. 4. Performance da construção 5. Regularidade fiscal e financeira. 6. Fontes adequadas de recursos. 7. Entrega do empreendimento.	4. Performance da construção 5. Regularidade fiscal e financeira. 6. Fontes adequadas de recursos. 7. Entrega do empreendimento.	5. Regularidade fiscal e financeira. 6. Fontes adequadas de recursos. 7. Entrega do empreendimento.
Pré Requisitos	1. Análise documental e jurídica do terreno, proprietários e antecessores por escritório jurídico independente. 2. Análise do solo, sondagem e verificação de questões ambientais, como contaminação e outras. 3. Análise da legislação municipal e diretrizes para a área. 4. Análise do pré projeto, com definição de produto 5. Análise do estudo de mercado preliminar com indicação de demanda.	6. Estudo de Viabilidade econômico - financeira com indicação clara das fontes de recursos para o empreendimento. 7. Estudo de mercado com análise de preços, velocidade de vendas e concorrência para os produtos específicos. 8. Análise completa do orçamento, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro	9. Definição da estratégia de marketing, custos e timing das vendas 10. Definição do planejamento financeiro definitivo, com definição das fontes de recursos para a conclusão do empreendimento. 11. Definição do modelo de governança e gestão	12. Acompanhamento da performance comercial e de construção, via indicadores dos contratos de gestão imobiliária e de construção. 13. Monitoramento jurídico, construtivo, fiscal e financeiro do desenvolvimento do empreendimento. 14. Gestão financeira do empreendimento.	15. Gestão do caminho crítico para habite-se e averbação da construção. 16. Planejamento de gestão do repasse 17. Auditoria legal, fiscal, financeira e de riscos 18. Distribuição de resultados e encerramento do PA e da SPE.
Mitigadores	1. Estabelecimento de garantias 2. Estabelecimento de prazo máximo para eventos críticos, como: aprovação de projetos, lançamento e início de obras, com direito de recurso contra o incorporador 3. Estabelecimento de poderes via Acordo de Quotistas/Acionistas para se retirar da SPE em caso de descumprimento dos eventos acima.	4. Estabelecimento de prioridade para o Fundo no retorno de capital e retorno mínimo. 5. Estabelecimento da taxa de retorno alvo para o investimento. 6. Formalização do contrato de gestão imobiliária. 7. Formalização do contrato de construção.	8. Estabelecimento da estratégia e metas de vendas. 9. Obtenção de carta de crédito ou sinalização positiva de instituição financeira quanto ao empréstimo para as obras e repasse. 10. Contratação do monitoramento de obras, financeiro e fiscal do empreendimento.	11. Fixação dos parâmetros e critérios de crédito para as vendas. 12. Execução do controle gerencial das vendas e análises de crédito. 13. Contratação da administração independente dos recebíveis. 14. Contratação do serviço de repasse das unidades.	15. Contrato de auditoria de recebíveis e regularidade econômico-financeira e fiscal da SPE. 16. Segregação jurídica e financeira dos recebíveis em relação ao empreendimento.
Retorno Mínimo Esperado	16% a.a.	14% a.a.	12% a.a.	10% a.a.	8% a.a.

5. Identificação e Tratamento dos Riscos decorrentes do Investimento

Uma das abordagens importantes para a análise dos projetos imobiliários é a ótica dos riscos inerentes a esse tipo de investimento, visando, inclusive, a recomendação de elementos mitigadores ou garantias a serem agregadas, conforme o caso, de modo a adequar a relação risco/retorno.

5.1 Riscos na Aquisição dos Terrenos:

Em geral, os terrenos serão em áreas urbanas, porém sem beneficiamento, trazendo para o Fundo os riscos correspondentes ao investir na SPE que adquirirá o terreno. Esse é o mesmo risco dos incorporadores imobiliários, ou seja, o risco de obter todas as aprovações e licenças para desenvolvimento do projeto, além do risco comercial, de que as vendas ocorram de acordo com os cenários previstos.

De outro lado, a adoção prévia de certas medidas e providências, podem mitigar substancialmente esse risco, a saber:

Apresentação de Laudo de Avaliação do terreno por empresa de engenharia independente, de modo a validar o valor proposto de aquisição, além de indicar alternativas de uso, como o seu aproveitamento para loteamentos residenciais, de modo a dimensionar a sua liquidez, para a eventualidade da demanda estimada não se confirmar com a força prevista.

Previamente a aquisição do terreno pela SPE deverão ser realizadas as diligências jurídicas que atestem a sua regularidade, por escritório jurídico independente, assim como ser contratado estudo do solo, incluindo sondagem, com relatório conclusivo quanto a sua adequação para o tipo de projeto estudado.

A solicitação da licença prévia junto aos órgãos de meio ambiente e as diretrizes municipais para as edificações que serão feitas e deverão estar concluídas antes da lavratura da escritura de aquisição do terreno.

5.2 Riscos de Incorporação:

A modalidade de investimento proposta, naturalmente, expõe o Fundo aos riscos relacionados a um desenvolvimento imobiliário, incluindo as aprovações de projetos, a comercialização, a formalização das vendas e execução das obras, bem como a obtenção do financiamento junto à CEF ou outro agente financeiro.

Para mitigação desses riscos, além dos elementos já presentes, em decorrência das características decorrentes de cada empreendimento, diversas medidas deverão ser adotadas, já integrantes do modelo de investimento proposto, destacando-se dentre elas:

5.2.1 A segregação dos empreendimentos em SPE's e sua divisão em fases, caso seja muito grande.

As SPE's incorporadoras serão investidas por uma SPE Holding de Investimento, mediante contratos de Sociedades em Conta de Participação – SCP, com a formalização de garantias no próprio contrato.

Os contratos complementares tem a função de trazer para o Fundo o poder de decisão e controle das operações, assim como promover a transferência para o incorporador das responsabilidades e riscos específicos do negócio imobiliário.

5.2.2 Celebração de Acordo de Quotistas entre o Empreendedor/Incorporador e o Fundo na SPE Holding;

5.2.3 Celebração dos contratos das Sociedades em Conta de Participação com as SPE's investidas, com as garantias de alienação fiduciária das cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes das vendas e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios da Conta Vinculada.

5.2.4 Celebração do Contrato de Construção com estabelecimento de cláusula de Preço Máximo Garantido;

5.2.5 Celebração dos contratos de Gestão Financeira e de Gestão Imobiliária da SPE incorporadora.

5.2.6 Celebração do contrato de Monitoramento e Agente de Garantias com prestador de serviços independente.

5.2.7 Estabelecimento do nível de capitalização mínima das SPEs pelo incorporador;

5.2.8 Estabelecimento de prioridade no recebimento pela SPE Holding de resultados que assegurem o retorno do principal e rentabilidade mínima garantida, antes de distribuir resultados para o incorporador;

Todos esses instrumentos deverão conter cláusulas específicas que protejam o investidor (Fundo) e condicionem a distribuição de resultados para os empreendedores à sua performance em atividades e eventos sob a sua exclusiva responsabilidade.

5.3 Riscos de Comercialização:

Os riscos de comercialização a que estarão expostos os investimentos correspondem aos riscos normais relativos a empreendimentos imobiliários, podendo, no entanto, ser mitigados pelo faseamento do seu desenvolvimento, ou pela imposição de gatilhos a serem atingidos para o lançamento dessas fases.

De qualquer modo, é importante ter em mente que as variáveis comerciais, incluindo, preço, velocidade de vendas e condições de vendas, estão dentre as mais importantes para o sucesso de um empreendimento imobiliário.

Assim, sempre que for possível, além das sondagens normais de mercado junto a imobiliárias locais, deverão ser promovidas pesquisas qualitativas e quantitativas que demonstrem a adequação dos produtos imobiliários para o perfil de demanda presente na área de influência do empreendimento.

5.4 Riscos de Construção:

Os riscos de construção relacionados aos investimentos do Fundo correspondem à performance da construtora contratada, porém fortemente mitigados pela estrutura do Contrato de Construção, na modalidade de Preço Máximo Garantido, o que significa que o custo total da construção estará limitado, ficando eventual estouro orçamentário a cargo exclusivamente do Incorporador, sócio da SPE Incorporadora, além de seguro garantia de entrega das unidades, exigência que os agentes financeiros colocam para contratação do financiamento, antes do início das obras.

De outro lado, como o incorporador é também o gestor da construção, uma parte da sua remuneração deverá depender da sua performance na construção dos projetos.

5.5 Riscos de Atingimento da Taxa de Retorno Esperada:

A taxa de retorno esperada para os empreendimentos será bastante superior ao retorno alvo do Fundo, o que permite larga margem de segurança na variação dos resultados, sem que o Fundo ou os cotistas vejam frustradas suas expectativas de rentabilidade.

Mesmo assim, nos modelos propostos de investimento via contrato de SCP, a fixação de uma taxa de referência para o estabelecimento de um valor mínimo de dividendos, com base em o que seria uma aplicação de renda fixa, com juros e atualização monetária de IPCA+ 8,0% a 10% ao ano, acrescida de participação adicional de um % nos resultados da cada SPE, assegurando à SPE Holding, investida pelo Fundo, a obtenção de resultados que poderão variar entre IPCA + 10% a 15% ao ano, para os investimentos propostos.

6. Parecer do Consultor de Investimentos Imobiliários

A partir das análises realizadas, o Consultor de Investimentos Imobiliários do Fundo, apresentará parecer favorável, como condição para apresentação dos projetos ao Comitê de Investimentos.

Caso seu parecer seja negativo, a proposta de investimento não será levada ao Comitê.

Além disso, como condições preliminares padrão para a realização de investimento pelo Fundo serão recomendadas:

- Subscrição de capital pelo Incorporador na SPE Holding no valor correspondente, pelo menos, a 2% do capital, a ser integralizados na proporção de 10% da taxa de incorporação recebida por ele.
- Realização de Acordo de Quotistas, com delegação de poderes a favor do Fundo para atuação em caso de descumprimento de condições acordadas ou contratadas nos contratos acessórios.
- Estabelecimento no Acordo de Quotistas que a distribuição mínima de dividendos corresponda a uma aplicação de renda fixa, com IPCA+ juros, acrescida de um % dos resultados remanescentes de cada SPE ou projeto.
- Assinatura dos contratos relacionados ao desenvolvimento do empreendimento, incluindo, pelo menos:
 - o Contrato da SCP com garantia de alienação fiduciária das cotas da SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das vendas e dos direitos creditórios relativos à Conta Vinculada, além da contratação do Agente de Garantias para monitoramento do desenvolvimento dos projetos.
 - o Contrato de Construção entre a SPE e o Construtor, com cláusula de Preço Máximo Garantido.
 - o E, ainda, que as obras de cada fase só tenham início quando atingido um % de vendas das unidades daquela fase.
- Instituir regime do Patrimônio de Afetação e opção pelo RET para os Empreendimentos, mesmo nos casos de constituição das SPEs limitadas.
- Contratação de Seguro Garantia de Prazo para entrega de obra para cada incorporação registrada, conforme exigido pela CEF.

7. Informação prévia ao Comitê de Investimentos

O material preparado pelo Consultor de Investimentos Imobiliários é distribuído previamente aos membros do Comitê de Investimentos do Fundo com antecedência de 5 (cinco) dias úteis, de modo a possibilitar a sua leitura e análise, anteriormente à reunião de apresentação.

Eventuais questionamentos a respeito de informações faltantes ou esclarecimentos sobre aspectos específicos dos projetos que não tenham sido suficientemente abordadas nos documentos distribuídos aos membros do Comitê podem ser apresentados ao Consultor de Investimentos Imobiliários com antecedência de três (3) dias em relação à reunião do Comitê, de modo a possibilitar o seu esclarecimento a tempo de não comprometer a avaliação completa e decisão sobre o investimento na data marcada para a reunião do Comitê.

Na data da reunião as propostas de investimento são apresentadas nos primeiros 40 (quarenta) minutos, reservando-se 30 (trinta) minutos para a apresentação e esclarecimento de eventuais dúvidas ou pedidos de esclarecimentos, passando-se em seguida à votação para aprovação ou não do investimento.

São participantes das reuniões do Comitê os seus membros efetivos e suplentes, estes sem direito a voto, além do Administrador, do Gestor e do Consultor de Investimentos Imobiliários.

São Paulo, 4 de fevereiro de 2016.

Consultor de Investimentos Imobiliários

Anexo I

Relação de Documentos Requeridos para Análise prévia e Condição Precedente para Liberação de Recursos da Conta Vinculada de Cada SPE Incorporadora

Documentos e Atividades	Status e Providências	Requisito
1. Estrutura Societária, Estatuto Social da SPE		
2. Acordo de Acionistas		
3. Contratos de SCP		
4. Segregação contábil, PA e RET		
5. Contratos com os prestadores de serviços do empreendimento		

Regularidade do Terreno:

Documentos e Atividades	Status e Providências	Requisito
6. Definição da forma de transmissão dos terrenos		
7. Matrícula com filiação vintenária e negativa de ônus do terreno		
8. Relatório de Diligência Jurídica atestando a regularidade do imóvel		
9. Diretrizes emitidas pela Prefeitura, com indicação da viabilidade técnica do empreendimento pretendido.		
10. Relatório de Sondagem do Solo		
11. Licença Ambiental		

Viabilidade Comercial:

Documentos e Atividades	Status e Providências	Requisito
12. Estudo da demanda e processo de contratação		
13. Projeção de Velocidade de Vendas		
14. Tabela de Vendas		
15. Estratégia de marketing para comercialização do empreendimento		
16. Minuta da Promessa de Compra e Venda das Unidades		

Viabilidade da Construção:

Documentos e Atividades	Status e Providências	Requisito
17. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Engenheiro responsável pela Obra		
18. Alvará da Prefeitura de Aprovação do Projeto		
19. Projetos Executivos da Obra		
20. Memorial Descritivo da Obra		
21. Orçamento detalhado da Obra, com abertura dos itens e sub-itens		
22. Cronograma físico/financeiro		
23. Contrato de Gestão da Construção		

Viabilidade Econômica Financeira

Documentos e Atividades	Status e Providências	Requisito
24. Fluxo de Caixa do Empreendimento		
25. Origem de recursos para o projeto		
25. Contrato Mãe com a CEF		

Anexo II

CONDIÇÕES DOS INVESTIMENTOS		
VALOR DO INVESTIMENTO	R\$ 24.000.000,00	
PRAZO	60 meses	
RENTABILIDADE MÍNIMA	R\$ 4.500.000,00	8,0% a.a. + IPCA
RENTABILIDADE ADICIONAL	R\$ 9.000.000,00	(20% do RL)
RENTABILIDADE ESPERADA	R\$ 13.500.000,00	
TIR	12,62 % a.a	+ IPCA
ESTRUTURA DE GOVERNANÇA DO INVESTIMENTO		
1. Distanciamento do Fundo dos riscos operacionais, mediante investimento em um veículo intermediário 2. Segregação dos Empreendimentos em SPEs 3. Celebração de Acordo de Acionistas, para estabelecer direitos e obrigações dos sócios 4. Nomeação de Agente de garantias para funções de controle específicas como: 4.1 Análise de Crédito dos proponentes à aquisição das unidades imobiliárias do empreendimento, 4.2. Controle da secretaria de vendas do empreendimento de modo a assegurar a regularidade das 4.3 Administração dos recebíveis durante as obras 4.4 Acompanhamento mensal da evolução e regularidade do desenvolvimento imobiliário, incluindo: Situação de comercialização, recebíveis, andamento das obras, pagamento aos fornecedores, 5. Estabelecimento da segregação de funções dos sócios e prestadores de serviços, mediante contratos		
ESTRUTURA DE GARANTIAS DO INVESTIMENTO		
1. Alienação Fiduciária das cotas das SPEs limitadas 2. Cessão Fiduciária dos Recebíveis das vendas futuras 3. Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios da Conta Vinculada, onde serão depositados os aportes da 4. Liberação de recursos da Conta Vinculada conforme evolução real do desenvolvimento imobiliário e das obras. 5. Nomeação do Agente de Garantias independente para acompanhar e monitorar vendas, crédito, 6. Estabelecimento da obrigação da Conta Vinculada ser movimentada apenas em conjunto por 7. Instituição do regime do Patrimônio de Afetação e opção pelo RET para os Empreendimentos, mesmo 8. Contratação de Seguro Garantia de prazo para entrega de obra para cada incorporação registrada, 9. Estabelecimento de prioridade na distribuição de dividendos das SPEs operacionais para a SPE Holding 10. Formalização do Contrato de Construção com Preço Máximo Garantido.		

Anexo III

Modelo de Controle das Liberações de Recursos para o Empreendimento

