

São Paulo, 11 de outubro de 2023

Aos

Senhores Cotistas do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

Ticker: JASC11

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária**

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administrador fiduciário do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da regulamentação aplicável, vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da **assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo artigo 17.3 do Regulamento, tendo como ordem do dia deliberar sobre:

**A)** A aprovação para a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), no montante de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas do Fundo, em classe e série únicas (“Novas Cotas”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, bem como o Preço de Emissão (conforme adiante definido) e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular da Administradora (“Ato da Administradora”). As Novas Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), bem como da regulamentação aplicável (“Oferta”), nos seguintes termos e condições:

**(i) Quantidade Inicial de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo será de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio do Ato da Administradora, podendo referida quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(b)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial

(conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**(ii) Montante Inicial da Oferta:** o montante inicial da Oferta será definido em Ato da Administradora e calculado a partir da fixação da quantidade exata de Novas Cotas e do Preço de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”), podendo referido montante ser **(a)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(b)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

**(iii) Lote Adicional:** caso seja verificado excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Cotas do Lote Adicional”), observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação no âmbito da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder (conforme adiante definido);

**(iv) Preço de Emissão:** o preço de emissão das Novas Cotas será definido de acordo com qualquer dos critérios previstos no artigo 12.3.1 do Regulamento, a critério da Gestora, por meio do Ato da Administradora (“Preço de Emissão”);

**(v) Taxa de Distribuição Primária:** poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a um determinado percentual, a ser definido pela Administradora no Ato da Administradora, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);

**(vi) Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”);

**(vii) Público-Alvo:** a Quarta Emissão será destinada aos investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados”);

**(viii) Rito de distribuição:** a Quarta Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro automático;

**(ix) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que inscritas e integralizadas a quantidade mínima de Novas Cotas a ser definida em Ato da Administradora, observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), para manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

**(x) Direito de Preferência:** Nos termos do artigo 12.5. do Regulamento, será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiroscessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta.

**(xi) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”) e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**(xii) Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**(xiii) Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

**(xiv) Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

**(xv) Coordenador Líder:** será a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador Líder”). O Coordenador Líder poderá contratar Coordenadores para auxiliar na coordenação e na distribuição da Oferta, bem como convidar Participantes Especiais para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

**(xvi) Outras Disposições:** a Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Quarta Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a realização de Ato da Administradora para definição do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

**B)** A aprovação da incorporação, pelo Fundo, na qualidade de fundo incorporador, do acervo cindido do **ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 (“Aldeota FII”) e do **ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00 (“Aldeota Renda Imobiliária”, em conjunto com o Aldeota FII, os “Fundos Cindidos” e “Incorporação”, respectivamente), conforme termos e condições detalhados no “*Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido Para o Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Protocolo”), cuja minuta se encontra no **Anexo A** desta Consulta Formal. A aprovação da Incorporação pelos Cotistas significa concordância integral com todas as disposições do Protocolo. Como consequência da Incorporação, serão emitidas 615.132 (seiscentas e quinze mil e cento e trinta e duas) cotas do Fundo, as quais serão entregues aos cotistas do Aldeota FII, na proporção por eles detida no Aldeota FII, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Descrição	Valor atribuído <sup>1</sup>	Participação Resultante	Quantidade de Cotas emitidas em decorrência da cisão atribuídas aos cotistas do Aldeota FII	Quantidade de cotas do Fundo Incorporador após a consumação da cisão
Fundo Incorporador	R\$ 284.052.376,47	81,54%	615.132	3.331.507
Acervo Cindido	R\$ 64.313.611,76	18,46%		

C) Caso aprovado o item “(B)” acima, a aprovar para que a Administradora seja autorizada a tomar todas as providências necessárias para a realização da Incorporação, nos termos e condições descritos no Protocolo, o que inclui, dentre outras matérias, a assinatura do Protocolo e a emissão das cotas do Fundo, na qualidade de fundo incorporador, para os cotistas do Aldeota FII.

D) A aprovação da alteração do subitem (b) do item (ii) da Cláusula 5.2 do Regulamento para que passe a ter a redação abaixo:

“  
 (...)
   
 (b) *operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) acima e no subitem (c) do item (i) acima tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;*”

E) A aprovação da aquisição ou alienação, pelo Fundo, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado regulamentação vigente aplicável ou cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”); (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (3) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de Fundos de Liquidez, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos

<sup>1</sup> Foi considerada uma taxa de capitalização (*caprate*) de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento).

termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

A deliberação da matéria do dia indicada nos item “(A)” acima será aprovada por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 17.7 do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.

As deliberações das matérias do dia indicadas nos itens “(B)”, “(C)”, “(D)” e “(E)” acima serão aprovadas pela metade, no mínimo, das cotas do Fundo, nos termos do inciso (ii) do artigo 17.7.1 do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, observada que a matéria indicada no item “(C)” acima somente será aprovada caso ocorra a aprovação da matéria do dia indicada no item “(B)” acima.

**A Administradora ressalta que, não obstante as disposições desta Consulta Formal e a eventual aprovação, pelos Cotistas do Fundo, da matéria do dia indicada no item “(B)” acima, a efetiva Incorporação está sujeita à aprovação do Protocolo de Justificativa de Incorporação também em assembleias gerais extraordinárias do Aldeota FII e do Aldeota Renda Imobiliária.**

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

## **PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO**

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia 21 de outubro de 2023, por meio do envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência em via física, por meio do e-mail [OI-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:OI-voto-eletronico-psf@btgpactual.com). Ressaltamos que, nos termos do artigo 17.7 do Regulamento e da regulamentação aplicável, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.<sup>2</sup>

## **DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES**

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site da Administradora no endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

---

<sup>2</sup> A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

Ao acessar o site supracitado o Fundo pode ser pesquisado no campo de pesquisa de Fundos, pelo número de CNPJ.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [RI.FundosListados@btgpactual.com](mailto:RI.FundosListados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais.

**O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 27 de outubro de 2023.**

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 11 de outubro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
Administrador do  
**JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO – FII**

Ao

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administrador do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 11 de outubro de 2023**

Em atenção à Consulta Formal enviada em 11 de outubro de 2023, aos Cotistas do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto em relação as matérias colocadas em deliberação, quais sejam:

(a) A aprovação para a realização da Quarta Emissão no montante de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas do Fundo, em classe e série únicas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observado que a quantidade exata de novas cotas da Quarta Emissão, bem como o Preço de Emissão e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular da Administradora (“Ato da Administradora”). As novas cotas da Quarta Emissão serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, bem como da regulamentação aplicável, nos termos e condições constantes na ordem do dia.

**Voto:**

**SIM**, voto a favor da potencial realização da Quarta Emissão e da Oferta;

**NÃO**, voto contra a realização da referida Quarta Emissão e da Oferta;

**Abstenho-me de votar**;

**Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

(b) A aprovação da incorporação, pelo Fundo, do acervo cindido do **ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 (“Aldeota FII”) e do **ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00 (“Aldeota Renda Imobiliária”, em conjunto com o Aldeota FII, os “Fundos Cindidos” e “Incorporação”, respectivamente), conforme termos e condições detalhados no “*Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido Para o Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Protocolo”), incluído no **Anexo A**, nos termos e condições constantes na ordem do dia.

**Voto:**

**SIM**;



- NÃO;**  
 **Abstenho-me de votar;**  
 **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

(c) Caso aprovado o item (B) acima, aprovar para que a Administradora seja autorizada a tomar todas as providências necessárias para a realização da Incorporação, nos termos e condições descritos no Protocolo, o que inclui, dentre outras matérias, a assinatura do Protocolo e a emissão das cotas do Fundo, na qualidade de fundo incorporador, para os cotistas do Aldeota FII.

**Voto:**

- SIM;**  
 **NÃO;**  
 **Abstenho-me de votar;**  
 **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

(d) A aprovação da alteração do subitem (b) do item (ii) da Cláusula 5.2 do Regulamento para que passe a ter a redação abaixo.

*(b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) acima e no subitem (c) do item (i) acima tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;*

**Voto:**

- SIM;**  
 **NÃO;**  
 **Abstenho-me de votar;**  
 **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

(e) A aprovação da aquisição ou alienação, pelo Fundo, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado regulamentação vigente aplicável ou cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”); (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (3) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de Fundos de Liquidez, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

**Voto:**

**SIM;**

**NÃO;**

**Abstenho-me de votar;**

**Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

---

**Assinatura:**

**Nome do Cotista:**

CPF/CNPJ:

## ANEXO A

### **INSTRUMENTO DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DO ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII E DO ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII COM VERSÃO DO ACERVO CINDIDO PARA O JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Administradoras (conforme definição abaixo), assim como os respectivos Fundos (conforme definição abaixo):

**ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 (“Aldeota FII”) e **ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00 (“Aldeota Renda Imobiliária”, em conjunto com o Aldeota FII, os “Fundos Cindidos”), ambos representados por sua administradora, **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar, Torre A, CEP 04538-133, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração fiduciária de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (“Administradora Fiduciária dos Fundos Cindidos”)

**JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo Incorporador”, em conjunto com os Fundos Cindidos, os “Fundos”), representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 2012 (“Administradora Fiduciária do Fundo Incorporador”, em conjunto com a Administradora Fiduciária dos Fundos Cindidos, as “Administradoras”)

têm entre si certo e ajustado celebrar o presente Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido para o JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Protocolo”), que contempla os seguintes termos e condições:

#### **1. DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO**

1.1. Por meio deste Protocolo, as Administradoras formalizam a cisão dos Fundos Cindidos e a subsequente incorporação do Acervo Cindido (conforme definição abaixo) pelo Fundo Incorporador

(“Operação”), de modo que o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado por meio da absorção do Acervo Cindido, com a consequente emissão das Cotas Emitidas na Operação (conforme definição abaixo), que assegurarão aos seus titulares, exceto pelo disposto na Cláusula 4.7, os mesmos direitos conferidos às demais cotas do Fundo Incorporador atualmente existentes, as quais serão destinadas aos cotistas do Aldeota FII (“Cotistas Aldeota FII”) na proporção por eles detida no Aldeota FII na Data da Consumação da Operação (conforme definição abaixo).

1.2. Todos os atos e deliberações dos Fundos Cindidos e do Fundo Incorporador necessários para a aprovação e implementação da Operação serão considerados como tendo sido realizados simultaneamente e condicionados entre si, tendo em vista o objetivo comum de implementarem a Operação.

1.3. A Operação se tornará efetiva em 31 de outubro de 2023, inclusive (“Data da Consumação da Operação”).

## **2. MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO**

2.1. A Operação reforça a rentabilidade e diversifica o portfólio do Fundo Incorporador, bem como confere liquidez aos Cotistas Aldeota FII em função da possibilidade de negociação no mercado organizado das cotas do Fundo Incorporador.

## **3. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DE COTISTAS**

3.1. A celebração deste Protocolo foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo Incorporador (“AGE do Fundo Incorporador”) e em Assembleias Gerais Extraordinárias de cotistas dos Fundos Cindidos (“AGE dos Fundos Cindidos”, em conjunto com a AGE do Fundo Incorporador, as “Assembleias”).

## **4. CRITÉRIO PARA EMISSÃO DE COTAS, ACERVO CINDIDO E VARIAÇÕES PATRIMONIAIS**

4.1. A quantidade de cotas emitidas do Fundo Incorporador e entregues aos Cotistas Aldeota FII é definida com base na proporção entre o valor atribuído ao Acervo Cindido e ao Fundo Incorporador. Para fins de definir o valor atribuído ao Acervo Cindido e ao Fundo Incorporador, foram adotadas as seguintes premissas: **(i)** foram utilizadas as mesmas taxas de capitalização (*cap rate*); **(ii)** foram consideradas as receitas brutas, estimadas para o ano de 2024, dos Imóveis (conforme definição abaixo) do Acervo Cindido e dos imóveis do Fundo Incorporador, observado que, para fins de estimar a referida receita bruta: **(a)** para os ativos locados, foram considerados os contratos de locação, vigentes em 30 de setembro de 2023, inclusive as atualizações dos respectivos aluguéis pelos índices neles previstos e **(b)** para os ativos vacantes, foi considerado 50% (cinquenta por cento) do aluguel potencial desses ativos; e **(iii)** foi acrescido ao valor atribuído ao Acervo Cindido, determinado de acordo com os itens **(i)** e **(ii)**, recebíveis do Acervo Cindido, não contemplados na Cláusula 5.2, observado que referidos recebíveis, na Data da Consumação da Operação, serão de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

4.2. Com base no critério descrito na Cláusula 4.1, o patrimônio do Fundo Incorporador será

aumentado com a emissão de 615.132 (seiscentas e quinze mil, cento e trinta e duas) novas cotas (“Cotas Emitidas na Operação”). Assim, o patrimônio líquido do Fundo Incorporador passa a ser dividido em 3.331.507 (três milhões, trezentas e trinta mil, quinhentas e sete) cotas. As Cotas Emitidas na Operação serão destinadas aos Cotistas Aldeota FII na proporção detida por cada um deles no Aldeota FII na Data da Consumação da Operação.

4.3. Foram desconsideradas 7,52 (sete inteiros e cinquenta e dois centésimos) cotas das que teriam sido emitidas em decorrência da aplicação do critério descrito na Cláusula 4.1 para eliminar a entrega de frações de cotas do Fundo Incorporador.

4.4. O critério adotado para emissão das Cotas Emitidas na Operação, a quantidade de Cotas Emitidas na Operação e a quantidade de cotas na qual se dividirá o patrimônio do Fundo Incorporador após a consumação da Operação são demonstrados conforme o quadro abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>Valor atribuído<sup>3</sup></b>	<b>Participação Resultante</b>	<b>Quantidade de cotas emitidas em decorrência da Operação atribuídas aos cotistas dos Aldeota FII</b>	<b>Quantidade de cotas do Fundo Incorporador após a consumação da Operação</b>
Fundo Incorporador	R\$ 284.052.376,47	81,54%	615.132	3.331.507
Acervo Cindido	R\$ 64.313.611,76	18,46%		

4.5. Nos termos da regulamentação aplicável, foram produzidos laudos de avaliação dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo Incorporador e dos Imóveis que compõem o Acervo Cindido, cujas conclusões de valor são apresentadas no **Anexo A** deste Protocolo.

4.6. Com exceção do disposto na Cláusula 4.7, as Cotas Emitidas na Operação assegurarão aos seus titulares os mesmos direitos conferidos às demais cotas do Fundo Incorporador atualmente existentes.

4.7. As Cotas Emitidas na Operação não farão jus aos rendimentos do Fundo Incorporador que serão, respectivamente, anunciados e pagos no 10º (décimo) e no 15º (décimo quinto) dia útil do mês de novembro de 2023.

4.8. Com a aprovação da Operação, serão transferidas para o Fundo Incorporador 17.887.162 (dezesete milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, cento e sessenta e duas) quotas representativas da totalidade do capital social da MLRJ Imobiliária Ltda., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária, do tipo limitada, registrada na Junta Comercial do estado do Ceará sob Número de Inscrição no Registro de Empresas 2320187689-1, com sede na Avenida Vicente de Castro, 6.043, sala 01, CEP 60180-410, Cais do Porto, na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, inscrita no CNPJ sob nº 07.199.797/0001-47 (“MLRJ” ou “Acervo Cindido”, conforme o caso), as quais são atualmente de titularidade do Aldeota Renda Imobiliária.

<sup>3</sup> Foi considerada uma taxa de capitalização (*caprate*) de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento).

4.9. O Acervo Cindido é proprietário dos imóveis representados pelas seguintes matrículas: **(i)** 33.745 da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará (“Imóvel Mall São João”); **(ii)** 21.703 da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará (“Imóvel Lagoa”) e **(iii)** 7.810 da 4ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará (“Imóvel Drogasil”, em conjunto com o Imóvel Mall São João e o Imóvel Lagoa, os “Imóveis”).

4.10. Resta consignado que, em 30 de setembro de 2023: **(i)** a MLRJ, além de ser proprietária dos Imóveis, é também proprietária de outros imóveis que não fazem parte do Acervo Cindido, conforme indicado no **Anexo B** deste Protocolo (“Imóveis Não Englobados no Acervo Cindido”); **(ii)** os Imóveis Não Englobados no Acervo Cindido estão em processo de transferência para o Aldeota Renda Imobiliária (“Transferência”); e **(iii)** a formalização da Transferência depende de determinadas formalidades como, exemplificativamente, o registro de documentos em cartórios de registro de imóveis, que podem não ser concluídos até a Data da Consumação da Operação.

4.10.1. Em razão dos disposto na Cláusula 4.10, resta acordado que, caso a formalização da Transferência não seja concluída até a Data da Consumação da Operação, o Fundo Incorporador compromete-se a realizar, e fazer com que a MLRJ realize, todos os atos necessários para a formalização da Transferência, incluindo, exemplificativamente, os atos necessários para cumprimento de eventuais exigências formuladas por cartórios de registro de imóveis, juntas comerciais ou outras repartições bem como todo e qualquer ato necessário para o cumprimento de obrigações assumidas pela MLRJ em eventuais instrumentos por ela celebrados para a realização da Transferência.

4.10.2. Todos os custos, despesas, encargos ou tributos relacionados à Transferência serão de responsabilidade do Aldeota Renda Imobiliária.

4.10.3. Em razão dos Imóveis Não Englobados no Acervo Cindido não fazerem parte do Acervo Cindido, resta acordado que, a partir da Data da Consumação da Operação, o Aldeota Renda Imobiliária **(i)** fará jus a todos os alugueis, eventuais multas, encargos moratórios e demais receitas, benefícios e outros direitos decorrentes da propriedade dos Ativos Não Englobados no Acervo Cindido que ainda estejam registrados em nome da MLRJ, bem como à sua exploração; e **(ii)** será responsável por todos os custos, despesas, encargos, tributos e demais obrigações decorrentes da propriedade dos Ativos Não Englobados no Acervo Cindido que ainda estejam registrados em nome da MLRJ.

4.11. A MLRJ apresentará um balancete contábil, referente à Data da Consumação da Operação, no qual, exceto pelo montante mencionado no item **(iii)** da Cláusula 4.1, o somatório do ativo circulante com o passivo circulante da MLRJ será igual a zero.

4.12. Na data da celebração deste Protocolo, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), incidente na eventual transferência dos Imóveis para o Fundo Incorporador, já se encontrava recolhido.

4.13. A Operação não implicará no cancelamento de cotas do Aldeota FII nem do Aldeota Renda Imobiliária. Assim, o custo de aquisição atribuído às Cotas Emitidas na Operação será determinado

com base no valor patrimonial do Acervo Cindido.

4.14. As variações patrimoniais do Acervo Cindido serão absorvidas pelo patrimônio líquido do Fundo Incorporador, sendo os lançamentos contábeis a elas referentes diretamente escriturados nos livros do Fundo Incorporador.

## **5. COMPLEMENTO DE PREÇO**

5.1. Caso o Fundo Incorporador aliene, total ou parcialmente, qualquer um dos Imóveis, os Cotistas Aldeota FII deverão receber um complemento de preço calculado com base na diferença positiva entre o preço do Imóvel alienado e o valor que lhe foi atribuído conforme indicado no Anexo A (“Valor Adicional”). O valor devido pelo Fundo Incorporador aos Cotistas Aldeota FII (“Complemento de Preço”) será pago em moeda corrente e será determinado mediante a aplicação dos seguintes percentuais sobre o Valor Adicional: **(i)** 100% do Valor Adicional, caso a alienação ocorra até o 12º mês contado da Data da Consumação da Operação, inclusive; **(ii)** 80% do Valor Adicional, caso a venda aconteça no período compreendido entre o 13º e o 24º mês contados da Data da Consumação da Operação, inclusive; **(iii)** 60% do Valor Adicional, caso a venda aconteça no período compreendido entre o 25º e o 36º mês contados Data da Consumação da Operação, inclusive; **(iv)** 40% do Valor Adicional, caso a venda aconteça no período compreendido entre o 37º e o 48º mês contados da Data da Consumação da Operação, inclusive; e **(v)** 20% do Valor Adicional, caso a venda aconteça no período compreendido entre o 49º e o 60º mês contados da Data da Consumação da Operação, inclusive, observado que, a partir do primeiro dia do 61º mês da Data da Consumação da Operação, inclusive, os Cotistas Aldeota FII não farão jus a qualquer Complemento de Preço, caso o Fundo Incorporador aliene qualquer dos Imóveis.

5.1.1. Não obstante o direito dos Cotistas Aldeota FII de receberem o Complemento de Preço, resta esclarecido e acordado que qualquer decisão acerca da venda dos Imóveis, após a Data de Consumação da Operação, será tomada única e exclusivamente pelo Fundo Incorporador, sem a necessidade de prévia notificação ou aprovação dos Cotistas Aldeota FII.

5.1.2. Exceto pelo disposto na Cláusula 5.1.3, o Complemento de Preço a que os Cotistas Aldeota FII porventura façam jus por força do disposto na Cláusula 5.1 deverá ser pago nas mesmas condições (*pari-passu*) que o Fundo Incorporador venha a receber os valores que lhe são devidos em decorrência da venda dos Imóveis, de modo que, caso o pagamento do preço de venda dos Imóveis seja realizado em prestações, o pagamento do Complemento de Preço devido aos Cotistas Aldeota FII será igualmente pago no mesmo número de prestações e de forma proporcional.

5.1.3. O Fundo Incorporador terá um prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que receber um pagamento referente à venda dos Imóveis para realizar o correspondente pagamento do Complemento de Preço devido aos Cotistas Aldeota FII.

5.1.4. Nos casos em que a venda dos Imóveis envolver permuta e/ou o recebimento de outros imóveis em pagamento (“Ativos Dados em Pagamento”), o valor atribuído aos Ativos Dados em Pagamento, para que se determine se o Complemento de Preço é devido nos

termos da Cláusula 5.1, será determinado por meio de um laudo de avaliação preparado por uma empresa com comprovada experiência na avaliação imóveis (“Laudo” e “Avaliadora”, respectivamente).

5.1.5. Nas hipóteses previstas na Cláusula 5.1.4, em até 10 (dez) dias úteis contados da conclusão da venda dos Imóveis, o Fundo Incorporador deverá entregar uma lista aos Cotistas Aldeota FII contendo 3 (três) candidatas a atuar como Avaliadora. Em até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da lista mencionada acima, os Cotistas Aldeota FII deverão, em comum acordo, escolher qual dentre as 3 (três) candidatas da lista deverá ser contratada para atuar como Avaliadora.

5.1.6. A omissão dos Cotistas Aldeota FII em tomar tempestivamente as providências descritas na Cláusula 5.1.5 autorizará o Fundo Incorporador a nomear livremente a Avaliadora, dentre uma das 3 (três) candidatas apresentadas. Em qualquer caso, a Avaliadora deverá conduzir a determinação do valor a ser atribuído aos Imóveis Dados em Pagamento, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar de sua contratação e dentro do mesmo prazo preparar o Laudo, que deverá ser entregue, simultaneamente, ao Fundo Incorporador e aos Cotistas Aldeota FII.

5.1.7. Nas hipóteses em que o pagamento do preço de venda dos Imóveis envolver Ativos Dados em Pagamento e restar demonstrando, com base em Laudo, que os Cotistas Aldeota FII fazem jus ao recebimento do Complemento de Preço, o Fundo Incorporador deverá realizar o pagamento do Complemento de Preço em moeda corrente em até 20 (vinte) dias úteis contados do recebimento do Laudo.

5.2. Adicionalmente, os Cotistas Aldeota FII deverão receber, em moeda corrente, do Fundo Incorporador os recursos líquidos (deduzidos os tributos aplicáveis) recebidos pela MLRJ decorrentes: (i) dos valores devidos pela Ser Educacional S/A em decorrência do processo 0192996-19-2019.8.06.001, em trâmite na 35ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza, no estado do Ceará e (ii) da Escritura Pública de Compra e Venda com Hipoteca, celebrada entre a MLRJ e a Construtora R. Miranda Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 14.544.176/0001-19 (“Construtora R. Miranda”), e outros, em 23 de agosto de 2016, perante o 8º Tabelionato de Notas da Cidade de Fortaleza, no estado do Ceará, nas fls. 001/003 e 004/006, do livro 375-A, assim como da Escritura Pública de Substituição de Garantia Hipotecária celebrada entre a MLRJ e a Construtora R. Miranda, entre outros, em 11 de maio de 2020, perante o 8º Tabelionato de Notas da Cidade de Fortaleza, no estado do Ceará, assim como todo e qualquer documento e/ou contrato referente a esta operação.

5.2.1. O pagamento dos valores mencionados na Cláusula 5.2 deverão ser pagos pelo Fundo Incorporador aos Cotistas Aldeota FII em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento pelo Fundo Incorporador.

5.2.2. A partir da Data da Consumação da Operação, os Cotistas Aldeota FII serão responsáveis por todos os custos, despesas (incluindo, exemplificativamente honorários de advogados), encargos, tributos e demais obrigações decorrentes das hipóteses mencionadas na Cláusula 5.2.



## 6. REVERSÃO PARCIAL DA OPERAÇÃO E INDISPONIBILIDADE DE COTAS

6.1. O Fundo Incorporador poderá desfazer parcialmente a Operação (“Reversão Parcial da Operação”) mediante a ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses envolvendo exclusivamente o Imóvel Lagoa (“Hipóteses de Reversão Parcial da Operação”): (i) rescisão, em decorrência de qualquer motivo atribuível ao atual locatário, do contrato de locação celebrado entre a MLRJ e a MWM Comercial de Alimentos Ltda., vigente até 1º de setembro de 2028 (“Contrato CD”), e/ou do contrato de locação celebrado entre a MLRJ e LAG Atacado S/A, vigente até 1º de janeiro de 2029 (“Contrato Loja” conjuntamente com o Contrato CD, os “Contratos Lagoa”), observado que o inadimplemento, parcial ou total, dos aluguéis previstos nos Contratos Lagoa, durante o seu prazo de vigência, não representa uma Hipótese de Reversão da Operação ou (ii) não renovação dos Contratos Lagoa.

6.2. Mediante a ocorrência de uma Hipótese de Reversão Parcial da Operação, o gestor do Fundo Incorporador deverá no prazo de até 30 (trinta) dias, notificar os Cotistas Aldeota FII sobre sua decisão de convocar, ou não, uma assembleia geral de cotistas do Fundo Incorporador (“Assembleia de Reversão Parcial da Operação”) para aprovar sua cisão desproporcional de forma a segregar o Imóvel Lagoa na parcela cindida e entregar tal parcela cindida aos Cotistas Aldeota FII mediante cancelamento de 253.476 (duzentas e cinquenta e três mil, quatrocentas e setenta e seis) cotas do Fundo Incorporador de titularidade dos Cotistas Aldeota FII (“Cotas Sujeitas a Potencial Cancelamento”). O número de cotas de cada Cotista Aldeota FII a serem canceladas será determinado de forma proporcional ao total de cotas do Fundo Incorporador recebidas por cada um deles em decorrência da Operação.

6.2.1. De modo a garantir a viabilidade da Reversão Parcial da Operação, os Cotistas Aldeota FII comprometem-se a manter as Cotas Sujeitas a Potencial Cancelamento sob sua exclusiva propriedade, livres e desembaraçadas de quaisquer direitos reais de garantia, encargos ou quaisquer outros ônus de qualquer natureza até que ocorra um dos eventos previstos nos itens da Cláusula 6.6. O número de Cotas Sujeitas a Potencial Cancelamento a serem mantidas por cada Cotista Aldeota FII será determinado de forma proporcional ao total de cotas do Fundo Incorporador recebidas por cada um deles em decorrência da Operação.

6.3. Após o envio da notificação mencionada na Cláusula 6.2, o gestor do Fundo Incorporador estará autorizado a tomar todas as providências para a realização da Assembleia de Reversão Parcial da Operação e implementar todas as decisões tomadas em tal assembleia.

6.4. Na hipótese de devolução do Imóvel Lagoa aos Cotistas Aldeota FII em decorrência de uma Reversão Parcial da Operação, resta acordado que: (i) observada a Cláusula 6.4.1, até a data da Assembleia de Reversão Parcial da Operação, o Fundo Incorporador fará jus a todos os aluguéis, eventuais multas, encargos moratórios e demais receitas, benefícios e outros direitos decorrentes da propriedade Imóvel Lagoa e sua exploração (“Direitos Relacionados ao Imóvel Lagoa”) e será responsável por todos os custos, despesas, encargos, tributos e demais obrigações decorrentes da propriedade do Imóvel Lagoa e sua exploração (“Ônus Relacionados ao Imóvel Lagoa”) e (ii) após a data da Assembleia de Reversão Parcial da Operação, os Cotistas Aldeota FII farão jus a todos os Direitos Relacionados ao Imóvel Lagoa e serão responsáveis por todos os Ônus Relacionados ao

Imóvel Lagoa.

6.4.1. Não obstante o disposto na Cláusula 6.4, no caso da Reversão Parcial da Operação, eventual multa devida pelos locatários do Imóvel Lagoa decorrentes da rescisão dos Contratos Lagoa será devida integralmente aos Cotistas Aldeota.

6.4.2. Caso o Fundo Incorporador receba a multa mencionada na Cláusula 6.4.1, deverá transferir aos Cotistas Aldeota FII o respectivo valor no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do seu recebimento ou do envio da notificação mencionada na Cláusula 6.2, o que ocorrer por último.

6.5. Resta igualmente acordado que, na hipótese de devolução do Imóvel Lagoa aos Cotistas Aldeota FII em decorrência de uma Reversão Parcial da Operação, o Fundo Incorporador deverá arcar como o respectivo ITBI.

6.6. Resta acordado que a Reversão Parcial da Operação poderá ocorrer única e exclusivamente mediante a ocorrência de uma Hipótese de Reversão Parcial da Operação e que o direito do Fundo Incorporador de convocar a Assembleia de Reversão Parcial da Operação se extingue uma vez verificada uma das seguintes situações, a que ocorrer primeiro: **(i)** rescisão de qualquer um dos Contratos Lagoa por qualquer motivo atribuível ao Fundo Incorporador, observado que essa hipótese não inclui o aditamento dos Contratos Lagoa para que neles figure como locador o Fundo Incorporador; **(ii)** a renovação, a qualquer momento, do Contrato Loja; **(iii)** envio de notificação, pelo Gestor do Fundo Incorporador, aos Cotistas Aldeota FII no sentido de não convocar a Assembleia de Reversão Parcial da Operação; ou **(iv)** 2º de janeiro de 2029.

## **7. ENCARGOS**

7.1. A não realização de qualquer pagamento nos prazos e/ou datas previstos neste instrumento sujeitará a parte inadimplente a arcar com correção monetária com base na variação positiva do IPCA aplicada sobre o valor devido a partir da data prevista para o referido pagamento até a data do efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido corrigido.

## **8. ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO**

8.1. Competirá às Administradoras promover o arquivamento de todos os atos atinentes à Operação.

8.2. Os Imóveis do Acervo Cindido são dedicados ao segmento de renda urbana, portanto, são compatíveis com a estratégia do Fundo Incorporador. Adicionalmente, por possuírem política de investimentos semelhantes, o regulamento do Fundo Incorporador não será objeto de qualquer alteração em virtude da Operação, observado que, ao receber as cotas do Fundo Incorporador, os cotistas do Aldeota FII aderirão a todas as disposições do regulamento do Fundo Incorporador.

8.3. As demonstrações financeiras dos Fundos serão auditadas, nos termos da regulamentação

aplicável, pelos respectivos auditores independentes.

## **9. ACESSO AOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**

9.1. Os documentos relativos à Operação produzidos até a presente data e/ou futuramente são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão e estarão disponíveis para consulta pelos cotistas dos Fundos nos seguintes endereços:

### **Fundo Incorporador:**

**CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *site* acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e localizar o Edital de Convocação, a minuta deste Protocolo, a Proposta da Administradora e as demais eventuais informações relativas à Operação) e

1) **Relação com Investidores:** [www.genesiscapital.com.br/jasc](http://www.genesiscapital.com.br/jasc) (neste *site*, localizar e acessar o Edital de Convocação, a minuta deste Protocolo, a Proposta da Administradora e as demais eventuais informações relativas à Operação).

### **Fundos Incorporados:**

**CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *site* acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII” ou “Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII” ou “Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e localizar o Edital de Convocação, a minuta deste Protocolo, a Proposta da Administradora e as demais eventuais informações relativas à Operação).

## **10. DISPOSIÇÕES FINAIS**

10.1. Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes da Operação.

As Partes assinam o presente Protocolo por meio eletrônico, nos termos do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2021, reconhecendo como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos acordados, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas na plataforma DocuSign ([www.docuSign.com.br](http://www.docuSign.com.br)), juntamente com duas testemunhas.

*Página de Assinatura do Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido para o JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII, celebrado em 26 de outubro de 2023 entre a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM*

São Paulo, 26 de outubro de 2023

---

**JASC VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
*representado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.*

---

**ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
*representado pela Trustee DTVM Ltda.*

---

**ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
*representado pela Trustee DTVM Ltda.*

**TESTEMUNHAS:**

---

---

**ANEXO A**  
**TABELA DE CONCLUSÃO DE VALOR**  
**DATA-BASE EM 30 DE SETEMBRO DE 2023**  
**VALORES EM R\$**

<b>IMÓVEIS DO FUNDO INCORPORADOR</b>		
<b>Ativo</b>	<b>Avaliador</b>	<b>Conclusão de Valor</b>
Lago Jacarey	CBRE	13.900.000,00
Eusébio	CBRE	45.600.000,00
Francisco Sá	CBRE	19.850.000,00
Maraponga	CBRE	29.950.000,00
Maraponga 2	CBRE	9.600.000,00
Sargento Hermínio	CBRE	47.000.000,00
Drogasil Bezerra de Menezes	UHY	2.915.456,71
Drogasil Bernardo Manuel	UHY	3.098.149,48
Sargento Hermínio 2	UHY	17.122.186,41
Treze de Maio	UHY	7.327.969,11
Washington Soares	UHY	6.007.160,51
Paulista	Binswanger	42.135.000,00
Caxangá	Binswanger	32.438.000,00

<b>IMÓVEIS DO ACERVO CINDIDO</b>		
<b>Ativo</b>	<b>Avaliador</b>	<b>Conclusão de Valor</b>
Imóvel Drogasil	Binswanger	11.858.000,00
Imóvel Lagoa	Binswanger	25.722.000,00
Imóvel Mall São João	Binswanger	25.590.000,00

## **ANEXO B**

### **IMÓVEIS NÃO ENGLOBALADOS NO ACERVO CINDIDO**

(1) **Matrícula nº 30.934, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:**

“Um prédio residencial, conjugado, encravado em terreno de 4,84m de frente por fundos de 50,00m, antes meio quarteirão, situado nesta Capital, à rua Senador Pompeu, nº 1.384, tendo as seguintes especificações: estrutura de alvenaria, em dois pavimentos; coberta de telha canal comum; piso mosaico, madeira e cimento; instalações elétricas e hidrossanitária convencionais; esquadrias de madeira; pintura a cal e latex; construção antiga, com 180,00m<sup>2</sup> de área construída, em regular estado de conservação, limitando-se: AO NORTE (lado esquerdo), om Honorina Brito, prédio nº 1378, da rua Senador Pompeu; AO SUL (lado direito) com Ana Monteiro Holanda, prédio nº 1388 da rua Senador Pompeu; AO LESTE (frente), com a rua Senador Pompeu; e, AO OESTE (fundos) com fundos correspondentes ao prédio nº 1365 da rua General Sampaio, em Fortaleza-Ce.” Inscrito na PMF sob nº 74012-8.

(2) **Matrícula nº 54.509, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:**

“Uma Casa térrea, construída de tijolo e telha, com seis portas de frente, situada nesta Capital, a rua Senador Pompeu, nº 1.329 e 1.335, com o domínio útil do terreno em que se acha encravada, foreiro ao Patrimônio de Nossa Senhora do Rosário, o qual mede 16m,28 de frente por fundos de meio quarteirão, e se limita ao norte com Antonio Hissa, e a sul, com Silveiro Nogueira de Abreu.” Inscrito na PMF sob nº 71152-7.

(3) **Matrícula nº 54.964, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:**

“Um prédio comercial situado nesta Capital, na Travessa Pará nº 20, esquina com a Rua Major Facundo, por onde tem os nºs 403, 415 e 419, constituído de duas edificações juntas e interligadas, com uma área construída de 10.344,59m<sup>2</sup>, a primeira com 15 (quinze) pavimentos, sendo 10 (dez) pavimentos-tipo com onze (11) apartamentos cada um, e 01 pavimento com dois (02) apartamentos, para administração e as dependências onde se acha encravada a lavanderia, 01 pavimento onde se acham instalados o restaurante e a cozinha, 01 pavimento de sobre-loja, 01 pavimento térreo, e 01 pavimento sub-solo, com uma área construída de 8.100,00m<sup>2</sup>; e, a segunda com 09 (nove) pavimentos, sendo 06 (seis) pavimentos-tipo, 01 pavimento térreo, um 01 pavimento de girau e 01 pavimento de sub-solo, com área construída de 2.244,50m<sup>2</sup>, o que totaliza a área geral de 10.344,59m<sup>2</sup> acima mencionada, com o terreno em que se acha encravado de forma irregular, com uma área total de 771,12m<sup>2</sup> com as seguintes medidas e confinantes: PELA FRENTE (ao poente), 26,25m com a Rua Major Facundo; PELOS FUNDOS, numa linha quebrada por 03 (três) segmentos retilíneos a saber: o primeiro medindo 20,20m no sentido Sul-Norte, o segundo medindo 9,38m na direção Nascente-Poente, e, o terceiro medindo 6,85m no rumo Sul-Norte, limitando-se o primeiro ao Nascente com o Edifício Sul América, da Travessa Pará nº 12, o segundo ao Norte, e o terceiro ao Nascente, com o prédio da Rua Floriano Peixoto, nº 484, de propriedade do Banco Real S/A; PELO LADO DIREITO (ao norte) 22,52m com o prédio da Rua Major Facundo nº 397, pertencente a Afrânio da Silveira Ponte; e PELO LADO

ESQUERDO (ao sul), 31,90m com a Travessa Pará.” Inscritos na PMF sob nº 548907-5 e 78291-2.

(4) Matrícula nº 7.460, registrada perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“O Módulo R/1-A e suas dependências identificadas por R/1B e R/1C contíguas e interligadas verticalmente, do prédio comercial denominacional ‘CENTER UM’, situado à Av. Santos Dumont, nº 3.130, no bairro da Aldeota, nesta Capital, com a área privativa total de 6.598,80m<sup>2</sup>, sendo a do R/1-A de 4.410,60m<sup>2</sup> no andar térreo, a do R/1-B de 1.447,40m<sup>2</sup> no sub-solo e a do R/1-C de 740,80m<sup>2</sup> no sobre-loja, com a fração ideal de 63,2009%, do terreno que mede e extrema: AO NORTE, 100,00m com a Av. Santos Dumont; AO SUL, 100,00m com a Rua Desembargador Leite Albuquerque; AO NASCENTE, 100,00m com a Rua Leonardo Mota; e, AO POENTE, 100,00m com a Rua Barbosa de Freitas, perfazendo a área de 10.000,00m<sup>2</sup>. Inscritos na PMF sob nº 686455-4, 686459-7, 686461-9, 686462-7, 686463-5, 686464-3, 686465-1, 686467-8, 686468-6, 686469-4, 686470-8, 686471-6, 686472-4, 686473-2, 686474-0, 518849-0, 518850-4, 518851-2, 518852-0, 518853-9, 518854-7, 518855-5, 518856-3, 679332-0, 679333-9 e 679334-7.

(5) Matrícula nº 17.677, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 601, tipo D, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 39,91m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 52,56m<sup>2</sup>, Área real total de 92,47m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00156266763 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802320-4.

(6) Matrícula nº 17.678, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 602 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,001318733330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802321-2.

(7) Matrícula nº 17.679, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 603 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802322-0.

(8) Matrícula nº 17.680, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 604 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802323-9.

(9) Matrícula nº 17.681, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 605 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802324-7.

(10) Matrícula nº 17.682, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 606 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os



lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802325-5.

(11) Matrícula nº 17.683, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 607 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802326-3.

(12) Matrícula nº 17.684, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 608 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802327-1.

(13) Matrícula nº 17.685, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 609 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802328-0.

(14) Matrícula nº 17.686, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 610 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802329-8.

(15) Matrícula nº 17.687, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 611 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802330-1.

(16) Matrícula nº 17.688, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 612 tipo D, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 39,91m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 52,56m<sup>2</sup>, Área real total de 92,47m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00156266763 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802331-0.

(17) Matrícula nº 17.689, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 613 tipo A, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 45,28m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 59,63m<sup>2</sup>, Área real total de 104,91m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00177292885 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado

esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802332-8.

(18) Matrícula nº 17.690, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 614 tipo B, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 44,22m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 58,23m<sup>2</sup>, Área real total de 102,45m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00173142477 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802333-6.

(19) Matrícula nº 17.691, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 615 tipo C, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 46,26m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 60,92m<sup>2</sup>, Área real total de 107,18m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00181130054 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802334-4.

(20) Matrícula nº 17.692, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 616 tipo C, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 46,26m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 60,92m<sup>2</sup>, Área real total de 107,18m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00181130054 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802335-2.

(21) Matrícula nº 17.693, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 617, tipo B, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 44,22m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 58,23m<sup>2</sup>, Área real total de 102,45m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00173142477 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802336-0.

(22) Matrícula nº 17.694, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 618, tipo A, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 45,28m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 59,63m<sup>2</sup>, Área real total de 104,91m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00177292885 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802337-9.

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco]*

