REGULAMENTO DO ANGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.969.537/0001-41

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O Fundo De Investimento Imobiliário de Município de Angra do Reis, designado neste regulamento como "FUNDO", é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("REGULAMENTO") e na forma da Lei nº 8.668 de 25 de junho 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("ICVM nº 472"), e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O FUNDO é administrado e sua carteira gerida pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, que também atuará como gestora dos recursos do FUNDO, por ser sociedade autorizada a exercer referida atividade através do Ato Declaratório CVM nº 3.585, expedido em 2 de outubro de 1995, doravante simplesmente denominado "ADMINISTRADOR". O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR (planner.com.br)

§ 2º - O prazo de duração do Fundo é de 10 anos, contados da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por decisão da Assembleia.

§ 3º - O exercício social do Fundo terá a duração de 1 (um) ano e se encerrará no dia 30 de junho de cada ano.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO-ALVO

Art. 2º - O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores profissionais, residentes e domiciliados no Brasil ("Investidor Profissional"), assim definidos nos termos da Resolução CVM Nº 30, de 11 de maio de 2021.

CAPÍTULO III – DO OBJETO

Art. 3º - O FUNDO tem por objeto a obtenção de resultados aos Cotistas mediante desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou residenciais com os ativos que compõem seu patrimônio, conforme previsto no artigo 9º deste REGULAMENTO ("Ativos"), em parceria com terceiros.

§ 1º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da ICVM nº 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM nº 472.

§ 2º - O Fundo é classificado, de acordo com as normas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, como FII Híbrido Gestão Ativa.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 4º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da ADMINISTRADORA que seguirá instruções do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial:

I. A possibilidade de adquirir e alienar seus Ativos, bem como realizar parcerias com incorporadores mediante permutas físicas ou financeiras, *joint ventures,* incorporação por mandato ou integralização de sociedade com ativos imobiliários;

II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.

Art. 5º - Para atender as necessidades de liquidez, parcela do patrimônio líquido do FUNDO poderá ser aplicada, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, em títulos de renda fixa públicos ou privados

classificados como de baixo risco de crédito por agência internacional de risco em funcionamento no país, através de operações finais ou compromissadas; cotas de fundos de investimento e/ou valores mobiliários.

Art.6º - O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 7º - O FUNDO poderá extrapolar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos nos artigos 102 e 103 da ICVM nº 555/2014.

Art. 8º - Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR na implantação da política de investimentos descrita neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO, conforme aplicável, não podendo o ADMINISTRADOR, e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

§ 1º - As aplicações no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, nem com qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 9º- Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto, os seguintes ativos ("Ativos"):

I. Ativos imobiliários, incluindo, sem limitação, imóveis e direitos reais sobre bens imóveis;

II. títulos de renda fixa públicos ou privados em operações finais, compromissadas e/ou cotas de fundos de investimentos;

III. ações e/ou cotas de sociedades, cujo propósito de investimento seja o desenvolvimento de empreendimento imobiliário; e

IV. 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 a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários;

V. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VII. cotas de outros fundos de investimentos imobiliários;

VIII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

§ 1º - O FUNDO poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no seu patrimônio.

Art. 10º - O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, bem como da venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 11º - Os Ativos imobiliários que compuserem o patrimônio do FUNDO abrangerão todos os direitos e obrigações, principais e acessórios decorrentes de tais Ativos.

Art. 12º - Para os fins deste REGULAMENTO, entender-se-á por patrimônio líquido do FUNDO a soma dos Ativos do FUNDO com os valores a receber, subtraídas as exigibilidades.

CAPÍTULO VI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Art.13º - O Fundo terá um Comitê de Investimento, composto por 3 (três) membros e seus respectivos suplentes, não remunerados, indicados ou eleitos pelos cotistas, com mandato pelo prazo de duração do Fundo, a contar da data de sua nomeação.

§ 1º - Os membros e suplentes poderão ser substituídos a qualquer tempo por quem os indicou.

§ 2º - Na hipótese de vaga de cargo de membro ou suplente por renúncia, destituição, morte, interdição ou qualquer outra razão, esta será preenchida automaticamente por um novo membro ou suplente, na forma do § 1º acima. O novo membro ou suplente indicado completará o mandato do membro ou suplente substituído.

§ 3º - Somente serão elegíveis para cargos do Comitê de Investimento pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação.

Art. 14º- Compete ao Comitê de Investimento:

I. Discutir metas e diretrizes de investimento do FUNDO;

II. dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações de Proposta de Investimento, hipóteses nas quais o(s) membro(s) do Comitê de Investimento que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar;

III. acompanhar as atividades do ADMINISTRADOR, do GESTOR e suas respectivas obrigações referentes ao FUNDO;

IV. acompanhar o desempenho da carteira do FUNDO por meio dos relatórios elaborados pelo ADMINISTRADOR;

V. deliberar sobre as Propostas de Investimento e sobre os Estudos de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas operações;

VI. as demais decisões relevantes, inclusive o aumento de participação, a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do FUNDO.

§ 1º - A execução das recomendações do Comitê de Investimento será de responsabilidade do GESTOR, conforme estabelecido neste Regulamento.

Art.15º - O Comitê de Investimento poderá se reunir pessoalmente ou por meio de conferência telefônica, videoconferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

§ 1º - A convocação será acompanhada de um relatório de investimentos, contendo todas as informações necessárias à deliberação.

§ 2º - Cada representante terá direito a um voto e as deliberações deverão ser aprovadas por maioria simples dos membros presentes.

Art.17º - Caso a oportunidade de investimento seja aprovada, o ADMINISTRADOR, conjuntamente com o GESTOR, iniciará o processo de *due diligence* na sociedade objeto da oportunidade de investimento e seus ativos, bem como nas incorporadoras e na construtora, se for o caso.

CAPÍTULO VII – DAS COTAS

Art.18 - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas por se tratar de um fundo fechado, de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93.

§ 2º - Cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.

Art.19 - As Cotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de Cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor das Cotas.

Art.20 - No ato de subscrição de cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de cotas subscritas, o preço de emissão, a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

§ 1º - O patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital, bem como eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Art. 21 - O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

Art.22 - O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos deste REGULAMENTO e/ou do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização sujeitará o Cotista a restrições de

seu direito de voto, cobranças de multa, perda da qualidade de Cotista, entre outras restrições previstas no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização.

CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO DE COTAS

Art.23 - O ADMINISTRADOR, com vistas ao funcionamento do FUNDO, emitirá da primeira vez, 50.000cinquenta mil) de cotas ("Cotas"), correspondentes a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, no valor global de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com valor unitário de R$ 1000,00 (mil reais), as quais serão objeto de oferta de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

§1º- O valor mínimo, por investidor, é de R$ 50.000,00(cinquenta mil reais).

Art.24 - O FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Cotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas 10.000(dez mil) Cotas, representando o valor mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). As Cotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo ADMINISTRADOR.

Art.25 - As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

I. assinará o Compromisso de Investimento;

II. assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta;

III. receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

IV. deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, das disposições contidas neste Regulamento e no boletim de subscrição, e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento.

Art.26 - Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem o Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nas Cláusulas acima e com o respectivo Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao FUNDO na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos das Cláusulas acima e dos respectivos boletins de subscrição.

Art.27 - As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (ii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"). A forma de integralização das Cotas será estabelecida no Compromisso de Investimento.

Art. 28 - As ofertas públicas de emissões de Cotas do FUNDO se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito do ADMINISTRADOR (em se tratando da primeira emissão de Cotas do FUNDO) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Cotistas (em se tratando de novas emissões de Cotas do FUNDO), bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM 476, por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

Art.29 - Por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o FUNDO poderá:

I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas;

II. dispensar a elaboração de prospecto;

III. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV. dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V. prever a existência de classes de Cotas, atribuindo-lhes direitos políticos especiais para deliberação em Assembleia Geral de Cotistas para matérias determinadas.

Art.30 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do FUNDO.

Art.31 - A integralização das Cotas da primeira emissão do FUNDO será feita pelo valor de emissão da Cota.

Art.32 - O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no Art.23 deste REGULAMENTO, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas;

II. fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações com o Fundo, na proporção do número de Cotas que possuir(em), no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM, ou contados da data do início da distribuição, caso a distribuição das cotas seja dispensada de registro pela CVM;

III. em caso de ocorrer uma nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

V. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no FUNDO na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos

rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em outros Ativos realizadas no período;

VI. o Fundo deverá aguardar, nos termos do Artigo 9º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, o prazo de 4 (quatro) meses para realizar uma nova emissão de Cotas, a menos que a nova oferta seja submetida à análise da CVM.

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

Art.33 - O FUNDO deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme a prioridade das classes de Cotas previstas neste Regulamento.

§1º - Poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa do disposto no caput, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas

Art.34 - Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente das receitas de eventual venda ou cessão de Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em títulos e/ou valores mobiliários, excluídas (i) as obrigações e despesas operacionais ou relacionadas aos ativos ou ao objeto do FUNDO, (ii) a constituição da Reserva de Caixa, e (iii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO.

§1º - Por Reserva de Caixa entende-se a reserva constituída com o recurso que seria distribuído aos Cotistas antes da constituição da referida reserva, sendo certo que não haverá distribuição de rendimentos aos Cotistas após sua constituição. A não constituição da Reserva de Caixa depende de deliberação em Assembleia Geral. Por ocasião do término do FUNDO, não havendo despesas correntes a serem pagas, o valor da Reserva de Caixa será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO para distribuição aos Cotistas.

§ 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do FUNDO. Os recursos da Reserva

de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Art.35 - Farão jus aos rendimentos de que trata o art.31, os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

CAPÍTULO X – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Art. 36 - O Fundo será administrador pelo Administrador e a gestão da Carteira será realizada pelo Gestor.

Art. 37 - O Administrador também prestará os serviços de escrituração e custódia, sendo que poderá contratar terceiros para prestar estes e outros serviços, sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, hipótese na qual os custos com tais contratações serão deduzidos da Taxa de Administração

Art. 38 - O ADMINISTRADOR tem poderes amplos e gerais para administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente quaisquer direitos, ativos e títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do FUNDO reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

§1º - Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Gestor, bem como da constituição do Comitê de Investimentos, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos da Carteira.

§ 2º - A ADMINISTRADORA do FUNDO 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 lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

SEÇÃO I – DAS RESPONSABILIDADES DO ADMINISTADOR E DO GESTOR

Art.39 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da ICVM nº 472, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos Cotistas, ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 40 - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Art. 41 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, ainda que, de forma indireta, seja contratada consultoria especializada para exercer essa atividade, cujos termos da contratação da consultoria especializada se darão por instrumento próprio e a

remuneração será devida e paga diretamente pelo Administrador ao prestador de serviços contratado;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos:

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;

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

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;

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

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VII. Manter os títulos adquiridos com recursos do FUNDO custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM;

VIII. Manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável, no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da ICVM nº 472;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do FUNDO, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Monitorar o desempenho do FUNDO, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do FUNDO;

XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los;

XV. Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:

a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e

b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Art.42 - É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

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 Cotas do FUNDO, admitida a integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

IX. Realizar operações do FUNDO que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto expressamente neste REGULAMENTO e no Artigo 34 da ICVM nº 472;

X. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou onerar, sob qualquer forma, os ativos do FUNDO;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM nº 472 e neste REGULAMENTO;

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. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede que o ADMINISTRADOR adquira Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

SEÇÃO II – SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR

Art.43 - O ADMINISTRADOR será substituído, quando for destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar.

§1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO, que deverá ser efetuada por si, ainda que após sua renúncia; e

b) permanecer no exercício de suas funções, até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, que se dá com a aprovação da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos pela CVM e o seu registro no Cartório de Títulos e Documentos.

§2º - Após concluído o procedimento referido no parágrafo acima, os Cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa

SEÇÃO III – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 44 - O Administrador fará jus à Taxa de Administração na porcentagem de 2% (dois por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do fundo, já aplicado o desconto da proposta de preço adjudicada no Pregão Presencial 006/2021. Será respeitado o valor mínimo mensal correspondente a 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

§2º - Os valores, em reais, serão reajustados pela variação positiva do IPCA – E Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, decorrido o prazo de 24 (vinte quatro) meses.

Art. 45 - A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil ao mês subsequente ao dos serviços prestados. Esta Taxa será calculada todo dia útil com base no valor do patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, observados os valores mínimos.

Art.46 - Será devido ao Gestor Taxa de Performance correspondente a, no máximo, 13% (treze por cento) dos valores distribuídos pelo Fundo, que excedam os valores integralizados pelos cotistas, atualizados pela variação do IPCA, acrescidos de 6% (seis por cento) ao ano, desde a data de integralização de cotas até a data de distribuição ou liquidação do fundo.

§1º - Esta Taxa de performance será paga, desde que o resultado seja positivo, por ocasião das amortizações e/ou pagamento aos cotistas quando da liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 47 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II. A alteração do Regulamento do FUNDO;

III. A destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR, e escolha de seu substituto;

IV. A autorização ou rejeição para a emissão de novas cotas do FUNDO;

V. A fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

VI. A dissolução e liquidação do FUNDO;

VII. A alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo FUNDO são admitidas à negociação;

VIII. O valor de avaliação dos bens e direitos atribuídos aos imóveis utilizados na integralização de cotas do FUNDO;

IX. A eleição e destituição dos REPRESENTANTES DOS COTISTAS;

X. Prorrogação do prazo de duração do FUNDO;

XI. A deliberação sobre as situações que configurem potencial conflitos de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da ICVM nº 472;

XII. Deliberar sobre a aprovação ou substituição dos membros do COMITÊ DE INVESTIMENTOS indicados pelos Cotistas;

XIII. Empréstimo pelo FUNDO de seus títulos e valores mobiliários, em operações cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou o uso destes para prestar garantias de operações próprias;

XIV. Alteração da Taxa de Administração da ADMINISTRADORA nos termos do art. 36 da ICVM nº 472.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos cotistas.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada a comunicação aos cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 48 - Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 49 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência, através de correio eletrônico (e-mail), encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

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

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício, informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

§ 3º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art.50 - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

§ 1º - O pedido de que trata o caput deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº

472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Art.51 - Somente os Cotistas inscritos no livro de Registro de Cotistas até a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, bem como seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art.52 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá atender ao disposto no art. 23 da ICVM nº 472.

Art.53 - As decisões em Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, excetuadas as hipóteses previstas no parágrafo único deste Artigo.

§ 1º - As deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, V, VIII e XI do caput Art. 47 deste REGULAMENTO dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas.

Art.54 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, quando representarem seus próprios interesses:

I. O ADMINISTRADOR ou seu GESTOR;

II. Os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;

III. Empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao seu GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV. Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

§ 1º Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I. Os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do *caput* deste Artigo; ou

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Art. 55 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Art.56 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Art.57 - Havendo previsão no edital de convocação, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da respectiva convocação.

CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 58 - A Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses do (s) Cotista (s), conforme Arts. 25, 26, 26-A, 26-B e 26-C da ICVM nº 472, e com a observância dos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do FUNDO;

II. Não exercer cargo ou função de ADMINISTRADORA ou de controlador da ADMINISTRADORA em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

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

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas do FUNDO a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

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

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de

eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM nº 472.

CAPÍTULO XIII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art.59 - Constituem encargos do FUNDO as despesas descritas nos Arts. 29, 31 e 47 da Instrução CVM 472/08.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas nos Artigos supracitados como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

§ 2º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório de tais parcelas não excedam a Taxa de Administração.

CAPÍTULO XIV – DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS

Art.60 - O ADMINISTRADOR deve prestar as informações periódicas sobre o FUNDO descritas no art. 39 da ICVM nº 472:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM nº 472;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472/08;

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

a) as demonstrações financeiras

b) o parecer do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM nº 472.

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Art.61 - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter o Regulamento do FUNDO sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em sua versão vigente e atualizada.

Art.62 - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos Cotistas os documentos relativos a informações eventuais sobre o FUNDO descritas no art. 41 da ICVM nº 472.

Art.63 - A divulgação das informações descritas no Arts. 39 e 41 da ICVM nº 472 deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

§ 1º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art.64 - O ADMINISTRADOR deverá enviar a cada Cotista:

I. anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

II. trimestralmente, informação relativa à quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) distribuídos pública e privadamente.

CAPÍTULO XV – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art.65 - Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar afirmativamente pela dissolução do FUNDO, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios dos recursos apurados no curso da liquidação entre os Cotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ativos do FUNDO.

§ 1º - O Fundo tem prazo de duração de 10 (dez) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral.

Art. 66 - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Art.67 - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer 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.

§ 1º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 68 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Art. 69 - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, 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 o Administrador do respectivo processo.

§ 1º - 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 nesta cláusula,

até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

Art.70 - Não obstante o disposto no Art. 65 acima, caso os Cotistas não cheguem a um acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de ativos do FUNDO aos Cotistas via entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas.

§ 1º - Nos termos do caput, na hipótese do ADMINISTRADOR encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do FUNDO 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, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

§ 2º - No caso de constituição do condomínio referido acima, o ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas, para que os mesmos elejam o ADMINISTRADOR para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do ADMINISTRADOR 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 neste item, 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 a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

§ 3º - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do ADMINISTRADOR do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Art. 71 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação no prazo de 15 (quinze) dias:

I. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.72- Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

Art.73 - Fica eleito o foro da Comarca de Angra dos Reis – RJ, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Art.74 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Art. 75 - A subscrição de cotas pelo investidor configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado a partir da aquisição de cotas.

Art. 76 - Informações e documentos relativos ao FUNDO podem ser obtidos diretamente na sede do ADMINISTRADOR, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, bem como pelo e-mail corporativo@planner.com.br, e na CVM pelo site www.cvm.gov.br.

Art. 77 - Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de cotas do FUNDO por um único investidor. Fica ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.