

São Paulo, 20 de setembro de 2024

AOS/ÀS

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ nº 24.514.406/0001-50

Ref. Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos(as) Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.

Prezados (as) Cotistas,

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 24.514.406/0001-50 (“Fundo”), vem, por meio desta consulta formal (“Consulta Formal”), convocar os Cotistas para a participação na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”), **a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução CVM 472 e do item 12.4.4. do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

Nesses termos, a Administradora abre para deliberação dos(as) Cotistas as seguintes matérias:

- (i) a doação da gleba de terra com área de 2.140,39 m², inscrita na Prefeitura Municipal de Mata de São João sob o número 43.611, descrita e caracterizada na Matrícula de número 27.445, do Ofício de Imóveis da Comarca de Mata de São João, em favor Empresa Baiana de Águas e Saneamento;
- (ii) distrato da Promessa de Compra e Venda do Imóvel de matrícula n. 53.631, do Registro de Imóveis da comarca de Porto Seguro/BA, assinada em 21 de dezembro de 2023, em razão de não adequação da referida área para fins de compensação ambiental do empreendimento do tipo Condomínio de Lotes, a ser implementado em imóvel de titularidade do PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
- (iii) compra e venda do imóvel de matrícula n. 55.799, do Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA, de titularidade da VIEGAS – CONSTRUÇÃO & TERRAPLANAGEM LTDA., com a finalidade de utilização para fins de compensação ambiental;
- (iv) ratificação da prestação dos serviços do FIEDRA, BRITTO E FERREIRA NETO ADVOCACIA EMPRESARIAL, escritório de advocacia inscrito no CNPJ n. 03.433.571/0001-08, registrado na OAB/BA sob o n. 648/99-SI, com sede na Al. Salvador, n. 1057, Ed. Salvador Shopping Business, Torre América, cj sala 1108/1110, Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP 41.820-790;

- (v) celebração de aditivo do Contrato de prestação de serviços de consultoria especializada serviços de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, bem como de licenciamento de projetos imobiliários e assessoria jurídica, firmado como a ENSEADA DO CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 51.978.367/0001-15;
- (vi) diante da renúncia da prestação de serviços de Banco Liquidante realizada pelo Banco Santander (Brasil) S.A., aprovar a substituição da Prestação de serviços pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132;
- (vii) autorizar a Administradora e a Gestora a praticar todos os atos para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

ESCLARECIMENTOS:

1.1.1. Em relação ao item (i) da ordem do dia, foi esclarecido que: **(a)** a PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é proprietária da "Área de terras" resultante do desmembramento de uma área de terras maior, situada na pista de acesso ao Castelo Garcia D'Ávila, Praia do Forte, Município de Mata de São João, com área total de 2.140,39m² (dois mil cento e quarenta virgula trinta e nove metros quadrados), inscrita no censo imobiliário municipal sob o n. 43.611, matriculada sob o n. 27.445, do Ofício de Registro de Imóveis de Mata de São João/BA; **(b)** na referida área encontram-se instalados tanques de propriedade da Empresa Baiana de Águas e Saneamento (EMBASA), que foram construídos pela referida empresa, na década de 1990; **(c)** os referidos tanques abastecem a Vila da Praia do Forte, bem como Condomínios residenciais, inclusive o Condomínio Praia do Castelo, que foi implementado em terreno antes de propriedade do PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; **(d)** os tanques precisam de manutenção periódica e são rotineiramente acessados por prepostos da EMBASA, sendo operados pela referida empresa, sem qualquer ingerência do PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; e **(e)** por fim, que o PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO vem recolhendo Imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), não convindo ao PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, a manutenção da referida área;

1.1.2. No que se refere aos itens (ii) e (iii) da ordem do dia, foi esclarecido que: **(a)** o PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO firmou, em 21/12/2023, Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, tendo por objeto o imóvel de matrícula n. 53.631, do Registro de Imóveis da comarca de Porto Seguro/BA, de propriedade da VIEGAS – CONSTRUÇÃO & TERRAPLANAGEM LTDA., pelo preço de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais); **(b)** que a referida aquisição teve por finalidade, atender exigência legal imposta pela Lei da Mata Atlântica n. 11.428, de 22 de dezembro de 2006 (compensação ambiental), considerando o projeto imobiliário para futura implantação de Condomínio de Lotes na área correspondente a matrícula n. 33.535, inscrita junto ao Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Porto Seguro/BA, de

titularidade do PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e, portanto, o Contrato da referida Promessa de Compra e Venda foi firmado sob condição resolutiva, condicionado ao aproveitamento da referida área para fins de compensação ambiental; **(c)** que a assessoria ambiental contratada pelo PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, após auditoria e análises pelo órgão ambiental Estadual (INEMA), concluiu que a área objeto da matrícula n. 53.631, do RGI de Porto Seguro, adquirida em 21/12/2023, não atende, em extensão suficiente, aos requisitos para fins de compensação ambiental; **(d)** em decorrência da insuficiência da extensão do imóvel de matrícula n. 53.631, do RGI de Porto Seguro, para fins de compensação ambiental, foi necessário buscar nova área com extensão suficiente para atender aos requisitos legais para tal finalidade; **(e)** foi identificado, pela assessoria ambiental contratada pelo PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, potencial de aproveitamento da área objeto da matrícula n. 55.779, do Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA, também de propriedade da VIEGAS – CONSTRUÇÃO & TERRAPLANAGEM LTDA., para fins de compensação ambiental, em extensão suficiente para atender às exigências legais; **(f)** com amparo nas Cláusulas Sexta e Oitava do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, do imóvel de matrícula n. 53.631, do RGI de Porto Seguro, firmado em 21/12/2023, que preveem a possibilidade de resolução do contrato, sem ônus para a Compradora, caso seja constatado o não aproveitamento do imóvel para fins de compensação ambiental (Cláusula Sexta) e, ocorrendo a resolução, a obrigatoriedade da Vendedora de restituir a Compradora os valores integralmente pagos pelo imóvel (Cláusula Oitava); **(g)** o PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e a VIEGAS – CONSTRUÇÃO & TERRAPLANAGEM LTDA., se assim aprovado pelos cotistas, firmarão os seguintes documentos: **1-** Termo de Distrato do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do imóvel de matrícula n. 53.631, do RGI de Porto Seguro e; **2-** Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do imóvel de matrícula n. 55.799, do RGI de Porto Seguro; **(h)** que o valor do imóvel de matrícula n. 53.631, do RGI de Porto Seguro, pactuado contratualmente foi de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), tendo o PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO realizado a quitação em favor da Vendedora VIEGAS – CONSTRUÇÃO & TERRAPLANAGEM LTDA., até a presente data, do valor de R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais); **(i)** que o valor da compra e venda do imóvel de matrícula n. 55.799, do RGI de Porto Seguro é, igualmente de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais); **(j)** deliberando os cotistas por aprovar o distrato do imóvel de matrícula n. 53.631m do RGI de Porto Seguro, bem como, por aprovar a compra e venda do imóvel de matrícula n. 55.799, do RGI de Porto Seguro, o valor de R\$ 2.900.000,00, já quitado pelo PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, em favor da VIEGAS – CONSTRUÇÃO & TERRAPLANAGEM LTDA., em decorrência da compra e venda distratada, será integralmente abatido do preço do novo imóvel adquirido, com pagamento do saldo remanescente de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), em 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, sendo o pagamento da 1ª (primeira) parcela na data de assinatura da Promessa de Compra e Venda e, o pagamento das demais, no mesmo dia dos meses subsequentes, com pagamento da 3ª (terceira) parcela condicionado a outorga da escritura pública de compra e venda.

Em relação aos itens **(iv)** e **(v)** de pauta, foi esclarecido que: foi necessário realizar a contratação de escritório de advocacia para prestação de serviços jurídicos de incorporação imobiliária do empreendimento a ser erigido no imóvel de matrícula n. 33.535, do RGI de Porto Seguro/BA; realização de auditorias para fins de aquisição de imóveis destinados a compensação ambiental do referido empreendimento imobiliário; elaboração de promessa de compra e venda, revisão de escritura pública, e acompanhamento do registro da escritura pública; e demais demandas jurídicas relacionadas à incorporação imobiliária do empreendimento a ser erigido no imóvel de matrícula n. 33.535, do RGI de Porto Seguro, tendo sido contrato o escritório FIEDRA, BRITTO E FERREIRA NETO ADVOCACIA EMPRESARIAL, escritório de advocacia inscrito no CNPJ n. 03.433.571/0001-08, registrado na OAB/BA sob o n. 648/99-SI, com sede na Al. Salvador, n. 1057, Ed. Salvador Shopping Business, Torre América, cj sala 1108/1110, Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP 41.820-790, para tal finalidade; e, ainda em relação à contratações pelo Fundo, em razão da ampliação de demandas vinculadas ao contrato de prestação de serviços de consultoria especializada serviços de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, bem como de licenciamento de projetos imobiliários e assessoria jurídica, firmado com a ENSEADA DO CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em 11/04/2024, se faz necessário aditivar o referido contrato, majorando-se o valor da remuneração mensal, antes fixada em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

MATERIAL DE APOIO

Após os esclarecimentos acima formalizados, informamos que segue como material de apoio o Relatório Preliminar de Auditoria – Nova Área de Compensação Ambiental do Imóvel de matrícula n. 55,799, do RGI de Porto Seguro; Anexo II – Laudo Fundiário Área Compensação; e Relatório PLAMMA – Área de Compensação Fazenda Santa Rosa [Material de Apoio].

Somente poderão votar na Assembleia os titulares de cotas inscritos no registro de cotistas nesta data, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PARA O VOTO

Somente poderão votar na Assembleia os titulares de cotas inscritos no registro de cotistas nesta data, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à Consulta Formal e a convocação para Assembleia, foram disponibilizados juntamente com a referida consulta formal e estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.planner.com.br.



O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 04 de outubro de 2024 ou até que a totalidade dos cotistas votem as matérias da Ordem do Dia, o que ocorrer primeiro.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail assembleias@planner.com.br para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Na qualidade de Administradora do
PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO