As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 31.894.369/0001-19

No montante total de, inicialmente

R$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

Código ISIN: BRRBCOCTF007

Código de negociação na B3: RBCO11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

Autorregulação ANBIMA

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 31.894.369/0001-19 ("**Fundo**"), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de novas cotas ("**Novas Cotas**" e, em conjunto com as cotas anteriormente emitidas pelo Fundo, "**Cotas**"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), ao preço de R$100,00 (cem reais) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("**Preço por Nova Cota**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 2ª (segunda) emissão ("**Emissão**") do Fundo, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), podendo ser **(i)** aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("**Montante da Oferta**").

O Fundo foi constituído, pelo Administrador, por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do Aragon – Fundo de Investimento Imobiliário"*, datado de 24 de agosto de 2018, o qual foi registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 27 de agosto de 2018, sob o nº 1.852.224 ("**Instrumento Particular de Constituição**"). Em conjunto com a constituição do Fundo, o Administrador aprovou, ainda, o regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), o qual foi alterado pelo "*Instrumento Particular De Primeira Alteração do Regulamento do Aragon - Fundo de Investimento Imobiliário*" celebrado, em 13 de junho de 2019, e registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 18 de junho de 2019, sob o nº 1.870.734 ("**Instrumento Particular de Primeira Alteração**") e pelo "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*" celebrado, em 05 de julho de 2019, e registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 05 de julho de 2019, sob o nº 1.871.930 ("**Instrumento Particular de Segunda Alteração**").

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, o Preço por Nova Cota, dentre outros, foram aprovados, pelo Administrador, em 02 de agosto de 2019, por ato próprio, nos termos do "*Ato do Administrador do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 02 de agosto de 2019 e registrado perante o 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 06 de agosto de 2019, sob o nº 1.873.605 ("**Instrumento de Aprovação**"), conforme retificado e ratificado pelo "Ato do Administrador do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 14 de janeiro de 2020 ("**Re-Rat Instrumento de Aprovação**"). O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo encontra-se registrado pela CVM, sob nº 0319025.

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas contará, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidada pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores (conforme abaixo definidos) ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva (conforme abaixo definido) durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("**Investidores Não Institucionais**"), observado o Investimento Mínimo; e (ii) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN (conforme definido neste Prospecto), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ("**Investidores Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"). Não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas (conforme definidas neste Prospecto), observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Pessoas Vinculadas", na página 50 deste Prospecto Preliminar. Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) de Novas Cotas adicionais ("**Novas Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("**Opção de Lote Adicional**"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme definido neste Prospecto), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será devida pelos Investidores (inclusive os cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Nova Cota, taxa em montante equivalente a 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do Preço por Nova Cota, totalizando o valor de R$ 102,75 (cento e dois reais e setenta e cinco centavos) por Nova Cota cujos recursos serão utilizados exclusivamente para arcar com os gastos da distribuição primária das Novas Cotas ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo certo que caso após o encerramento da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir todos os custos da referida Oferta, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos da referida Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas ("**Montante Mínimo**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente). **Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item "Distribuição Parcial" abaixo e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 43 deste Prospecto Preliminar.**

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 52 deste Prospecto Preliminar ("**Investimento Mínimo**"). O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; **(ii)** as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva (conforme definidos neste Prospecto) dos Investidores Não Institucionais, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado em ambos os casos o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido ("**Procedimento de Alocação de Ordens**"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 115 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O Fundo é gerido ativamente pela **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09 ("**Gestor**"), ou outro que venha a substituí-lo, observado disposto no "*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 15 de julho de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor, e no Regulamento.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 25 DE NOVEMBRO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. A Oferta foi registra na CVM, em [•] de [•] de [•], nº CVM/SRE/RFI [•]

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

AS NOVAS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 97.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

Coordenador Líder

Itaú BBA

Administrador

BRL TRUST INVESTIMENTOS

Gestor

RB CAPITAL Asset Management

A data deste Prospecto Preliminar é 20 de janeiro de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.DEFINIÇÕES **05**

SUMÁRIO DA OFERTA **17**

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA **37**

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA **41**

Características da Oferta **43**

A Oferta **43**

Autorização **43**

Quantidade de Novas Cotas da Oferta **43**

Distribuição Parcial **43**

Direito de Preferência **46**

Colocação e Procedimento de Distribuição **47**

Plano de Distribuição **48**

Pedido de Reserva **49**

Período de Reserva **49**

Pessoas Vinculadas **50**

Procedimento de Alocação de Ordens **50**

Oferta Não Institucional **50**

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional **52**

Oferta Institucional **52**

Critério de Colocação da Oferta Institucional **53**

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional **53**

Alocação e Liquidação da Oferta **54**

Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas **54**

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO **58**

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS **61**

Demonstrativo dos Custos da Oferta **65**

Cronograma Indicativo da Oferta **67**

Outras informações **68**

5.INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO **71**

Visão Geral **73**

Objeto e Política de Investimento **73**

Forma de Constituição **73**

Base Legal **73**

Breve Histórico **74**

Histórico de Negociações **75**

Novas Emissões de Cotas **75**

Política de Distribuição de Resultados **75**

Características, Vantagens e Restrições das Cotas **76**

Público Alvo do Fundo **77**

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo **77**

Desdobramento das Cotas 79
Tributação 79
Administração 80
Gestão 81
Breve Histórico do Gestor 81
Estimativa e opiniões de Gestor 86
Escrituração 92
Custódia 92
Demonstrações financeiras e auditoria 92
Assembleia Geral de Cotistas 92
Cinco Principais Fatores de Risco 92
6. FATORES DE RISCO 95
Riscos de mercado 97
Fatores macroeconômicos relevantes 97
Demais riscos macroeconômicos 100
Riscos referentes à aquisição dos Ativos Imobiliários da Oferta 113
Risco da não aquisição dos Ativos Imobiliários 113
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliários existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo 114
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 114
Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída 114
Risco de desapropriação 114
Risco de Alterações na Lei do Inquilinato 114
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários 115
Riscos relativos à Oferta 115
Risco de não concretização da Oferta 115
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 115
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 115
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 115
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta 115
Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário 116
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 119
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder 121
Relacionamento do Administrador com o Gestor 121
Relacionamento do Administrador com o Escriturador 121
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente 121
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 122
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador 123
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente - 123

ANEXOS 125

Anexo I - Regulamento vigente do Fundo 127

Anexo II - Ata do Instrumento de Aprovação e da Re-Rat Instrumento de Aprovação 199

Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 215

Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 219

Anexo V - Estudo de Viabilidade 223

Anexo VI - Laudos de Avaliação dos Ativos Alvo 235

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos Financeiros quando mencionados em conjunto com os Ativos Imobiliários.
Ativos Financeiros	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) LCI de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vi) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada.

Ativos Imobiliários	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) Imóveis; (ii) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis; (v) CRI, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
Auditor Independente	**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Avenida Paulista, nº 37, 1º andar, CEP 01311-000, na Bela Vista, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.
Capital Autorizado	Significa o montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), limite no qual o Administrador poderá realizar emissão de novas cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que não preveja integralização de cotas em bens e direitos.

Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissionamento	Comissionamento devido ao Coordenador Líder como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta.
Comunicado de Distribuição de Rendimentos	Comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados às Cotas já emitidas pelo Fundo, anteriormente à Novas Cotas, que será divulgado na Data de Liquidação.
Contrato de Distribuição	"*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado, em 13 de setembro de 2019, entre Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor, o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta, conforme aditado, pelo "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado, em 14 de janeiro de 2020, entre Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor, o Coordenador Líder.
Contrato de Gestão	*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado em 15 de julho de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30.
Cotas	Significam as Novas Cotas e as cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo, quando referidas em conjunto.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	O Administrador, acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	Data na qual será iniciado o período de exercício do Direito de Preferência, correspondente a 17 de fevereiro de 2020 (inclusive).
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 67 deste Prospecto Preliminar.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção "Destinação dos Recursos", na página 61 deste Prospecto Preliminar.
Emissão ou 2ª Emissão	A presente 2ª emissão de Novas Cotas do Fundo.
Empreendimentos Imobiliários	Empreendimentos imobiliários voltados para o segmento de escritórios (incluindo lajes e prédios corporativos), sendo certo que em tais empreendimentos de escritórios poderão existir determinados imóveis destinados para atividades comerciais/varejo.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo V, na página 209 deste Prospecto.
Escriturador	O próprio Administrador, acima qualificado.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 3,8510911425, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Fundo	**RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 31.894.369/0001-19.
Gestor	**RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09.

Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
Instituição Financeira Autorizada	Significam qualquer uma das seguintes instituições financeiras que tenham classificação de risco mínima de "A", conforme avaliadas por agência de classificação de risco autorizada pela CVM
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrumento de Aprovação	"*Ato do Administrador do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 02 de agosto de 2019 e registrado perante o 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 06 de agosto de 2019, sob o nº 1.873.605.
Instrumento de Constituição	*"Instrumento Particular de Constituição do Aragon – Fundo de Investimento Imobiliário"*, datado de 24 de agosto de 2018, o qual foi registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 27 de agosto de 2018, sob o nº 1.852.224.
Instrumento Particular de Primeira Alteração	"*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Aragon - Fundo de Investimento Imobiliário*" celebrado, em 13 de junho de 2019, e registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 18 de junho de 2019, sob o nº 1.870.734.
Instrumento Particular de Segunda Alteração	*"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*" celebrado, em 05 de julho de 2019, e registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 05 de julho de 2019, sob o nº 1.871.930.

Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 52 deste Prospecto Preliminar. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
ITBI	Imposto Sobre Transmissão de Bens Móveis.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Montante da Oferta	Inicialmente, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota podendo ser (i)

	aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Novas Cotas	As cotas da presente 2ª (segunda) Emissão, escriturais, nominativas e de classe única.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição das Novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. No mínimo, 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Novas Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas

	efetivamente distribuídas e número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 43 deste Prospecto.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Pedidos de Reserva	Pedido de reserva das Novas Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada. A quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 52 deste Prospecto Preliminar.
Período de Exercício do Direito de Preferência	Data referente ao período de exercício do Direito de Preferência, que tem início em 17 de fevereiro de 2020 (inclusive) e término em 03 de março de 2020 (inclusive).
Período de Reserva	O período compreendido entre os dias 21 de janeiro de 2020 e 13 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 67 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Pessoas Ligadas	Significam: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto

	Preliminar. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 48 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção "Informações Relativas ao Fundo - Política de Investimento", na página 73 deste Prospecto Preliminar.
Preço por Nova Cota	R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado em ambos os casos o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, o qual foi alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração e pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração.
Re-Rat Instrumento de Aprovação	"*Ato do Administrador do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 14 de janeiro de 2020, o qual retificou e ratificou os termos e condições da Oferta estabelecidos no Anexo I do Instrumento de Aprovação.

Taxa de Administração	A taxa de administração fixa e anual equivalente a 1,25% ao ano, calculada à razão de 1/12: **(A)** sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou **(B)** sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Administração, veja a Seção "Informações Relativas ao Fundo – Taxa de Administração", na página 80 deste Prospecto Preliminar.**
Taxa de Distribuição Primária	Taxa devida pelos Investidores (inclusive os cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Nova Cota, taxa em montante equivalente a 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do Preço por Nova Cota, totalizando o valor de R$ 102,75 (cento e dois reais e setenta e cinco centavos) por Nova Cota cujos recursos serão utilizados exclusivamente para arcar com os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, sendo certo que caso após o encerramento da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir todos os custos da referida Oferta, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos da referida Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 95 a 117 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário, acima qualificado.
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda., acima qualificado.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A., acima qualificado.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Custodiante	O Administrador, acima qualificado.
Escriturador	O Administrador, acima qualificado.
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço por Nova Cota, dentre outros, foram aprovados, pelo Administrador, em 02 de agosto de 2019, por ato próprio, nos termos do Instrumento de Aprovação, o qual foi retificado e ratificado, em 14 de janeiro de 2020, por meio da Re-Rat Instrumento de Aprovação.
Montante da Oferta	Inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Novas Cotas da Oferta	Inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Opção de Lote Adicional	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) de Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Procedimento de Alocação de Ordens, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caos não seja atingido o montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas.
Destinação dos Recursos	A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta, seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados da seguinte forma, em ordem de prioridade: (i) o montante estimado de, aproximadamente, R$ 11.371.300,00 (onze milhões, trezentos e setenta e um mil, trezentos reais) será destinado pelo Fundo para a realização da quitação do preço de aquisição do Condomínio Edifício Alamedas e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc); (ii) o montante estimado de, aproximadamente R$ 101.322.200,00 (cento e um milhões, trezentos e vinte e dois mil e duzentos reais) será destinado pelo Fundo para a realização da quitação do preço de aquisição do Edifício Saliba e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc); e (iii) o saldo do valor captado, no montante de até R$ 187.306.500,00 (cento e oitenta e sete milhões, trezentos e seis mil e quinhentos reais), o qual poderá ser aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional, será destinado para a aquisição de Ativos Imobiliários que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis, nos termos da Política de Investimentos do Fundo constante do Regulamento. O foco dos recursos líquidos captados com a Oferta, que não sejam destinados ao pagamento do preço de aquisição do Edifício Saliba e do Condomínio Edifício Alamedas, conforme os itens (i) e (ii) acima, respectivamente, será, preferencialmente, na aquisição de Ativos Imobiliários localizados nas seguintes sub-regiões da Cidade de São Paulo/SP: (i) Faria Lima; (ii) Itaim-JK; (iii) Vila Olímpia; (iv) Paulista; (v) Jardins; e (vi) outras oportunidades em distintas sub-regiões da cidade também poderão ser analisadas, conforme cada caso. Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto neste item e na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 61 deste Prospecto Preliminar. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Destinação dos Recursos”, na página 61 deste Prospecto Preliminar. Caso não seja captado o Montante da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte ordem de destinação dos recursos:

(i) caso a Oferta atinja apenas o Montante Mínimo da Oferta, os recursos obtidos por meio da Oferta serão destinados para pagamento quitação do preço de aquisição do Condomínio Edifício Alamedas e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc), no valor de R$ R$ 11.371.300,00 (onze milhões, trezentos e setenta e um mil, trezentos reais), e o saldo, no valor de 88.628.700,00 (oitenta e oito milhões, seiscentos e vinte e oito mil, setecentos reais), será destinado para pagamento de parte do preço de aquisição do Edifício Saliba; e

(ii) caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, o Administrador destinará os recursos, além da destinação prevista no item (i) acima, para pagamento do restante do preço de aquisição do Edificio Saliba ainda em aberto, e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc), no valor de R$ 12.693.500,00 (doze milhões, seiscentos e noventa e três mil e quinhentos reais) e, após, com o restante dos recursos, para a aquisição de Ativos Imobiliários que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis, observada a Política de Investimentos do Fundo.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DO EDIFÍCIO CORPORATE ALAMEDAS E DO EDIFÍCIO SALIBA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável; (vi) não conferem aos seus titulares qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (vii) no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 37 do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota, o qual não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo até que ocorra a divulgação do Anúncio de Encerramento, do Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. **Para mais informações acerca das Características, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item "Características, Vantagens e Restrições das Cotas" na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Características, Vantagens e Restrições das Cotas", na página 76 deste Prospecto Preliminar.**
Desdobramento das Cotas	No dia 16 de agosto de 2019, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas aprovaram o desdobramento das Cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1:10, de forma que cada 1 (uma) Cota do Fundo passará a corresponder a 10 (dez) Cotas, utilizando por base a posição de fechamento em 16 de agosto de 2019, com a consequente alteração do valor base de cada Cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o valor do somatório das referidas Cotas. Após o desdobramento, as cotas da primeira emissão do Fundo passaram a ser representadas por 779.000 (setecentas e setenta e nove mil) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª emissão, encerrada em 12 de julho de 2019, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 476, 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$1.000,00 (mil reais), das quais 77.900 (setenta e sete mil e novecentas) Cotas foram subscritas e integralizadas por 37 (trinta e sete) investidores, perfazendo o montante total de R$77.900.000,00 (setenta e sete milhões e novecentos mil reais), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas. As Cotas da 1ª emissão são atualmente admitidas a negociação na B3, observadas as restrições do art. 13 da Instrução CVM 476. Os recursos obtidos por meio da 1ª emissão foram destinados para aquisição, em 15 de julho de 2019, de 100% (cem por cento) dos direitos aquisitivos das unidades que formam o Condomínio Edifício Alamedas, localizado na Alameda Santos, nº 1.039, Jardins, São Paulo -

	SP, o qual contém oito (08) pavimentos superiores, com oito (08) conjuntos comerciais, à razão de um conjunto comercial por pavimento, além de pavimento térreo e 02 (dois) subsolos de garagem, que estão melhor descritos e caracterizados nas matrículas imobiliárias de n° 195.098, 195.099, 195.100, 195.101, 195.102, 195.103, 195.104 e 195.105, do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sendo este o único ativo que compõe a carteira do Fundo, na data deste Prospecto. **Para mais informações, veja a seção Informações Relativas ao Fundo Emissões Anteriores de Cotas do Fundo, na página 77 deste Prospecto.** As cotas da primeira emissão do Fundo foram desdobradas em 16 de agosto de 2019, na proporção de 01 cota para 10 novas cotas, de forma que, após o desdobramento, as cotas da primeira emissão do Fundo passaram a ser representadas por 779.000 (setecentas e setenta e nove mil) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.
Preço por Cota	R$100,00 (cem reais) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva (conforme abaixo definido) durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo; e (ii) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil. Não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos do item “Pessoas Vinculadas” abaixo e da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Pessoas Vinculadas”, na página 50 deste Prospecto Preliminar. Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, não inferior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber

a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 105 deste Prospecto Preliminar.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas do Fundo que estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o

9º (nono) Dia Útil (inclusive) contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil (inclusive) contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta abaixo) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, no seguinte endereço:

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-014, São Paulo - SP

Telefone e e-mail para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

Telefone: (11) 3133-0350

e-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br/ juridico.fundos@brltrust.com.br

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil contado da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil contado da Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas, no limite do seu Direito de Preferência, a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 43 deste Prospecto, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta abaixo) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Encerrado o Período de Exercício do Direito de

	Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, informando o montante de Novas Cotas integralizadas na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores. Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá recibo de Novas Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota no mês seguinte ao de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de divulgação do Anúncio de Encerramento. A partir do mês seguinte ao da divulgação do Anúncio de Encerramento, com a conversão do recibo de Novas Cotas em Novas Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições os demais Cotistas. **Para mais informações acerca das regras de investimentos do Fundo, veja a Seção "Informações Relativas ao Fundo – Política de Distribuição de Resultados", na página 75 deste Prospecto**. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, convidados a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição.

Plano de Distribuição	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 48 deste Prospecto Preliminar.
Pedido de Reserva	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de janeiro de 2020 e 13 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 67 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que

prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Preliminar. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR**

	NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 115 DESTE PROSPECTO.
Investimento Mínimo	100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta", na página 54 deste Prospecto Preliminar.
Oferta Não Institucional	No mínimo, 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta. Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 43 deste Prospecto. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Novas Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os

	Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 50 deste Prospecto Preliminar. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Oferta Institucional	Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e

	os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 52 deste Prospecto Preliminar**.**
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota, o qual não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo até que ocorra a divulgação do Anúncio de Encerramento, do Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM**

	ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 115 DESTE PROSPECTO.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas informações enviadas pelo Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Nova Cota, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos

valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 52 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 53 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.

	Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas	As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização total das Novas Cotas, o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Taxa de saída e Taxa de Performance	O Fundo não cobrará taxa de saída e nem taxa de performance dos Cotistas.
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a

declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 95 a 117 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas**.**

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES

	PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS ESTRANGEIRAS OU A CLUBES DE INVESTIMENTO.
Fatores de Risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 95 A 117 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 68 deste Prospecto Preliminar.

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador, Custodiante e Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-014, São Paulo - SP At.: Danilo Christófaro Barbieri Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br / funds@brltrust.com.br Website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rb-capital-office-income&lang=pt
Coordenador Líder	**BANCO ITAÚ BBA S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: João Henrique Rizzo Villaça Tel.: (11) 3708-2561 *Website*: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas
Gestor	**RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Regis Dall'Agnese / Mauro Lima Tel.: (11) 3127-2700 E-mail: ri@rbcapitalam.com Website: http://www.rbcapitalam.com/
Assessor Legal do Coordenador Líder	**LEFOSSE ADVOGADOS** Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar - CEP 04533-014, São Paulo - SP At.: Ricardo Prado / Bruno Massis Tel.: (11) 3024-6100

Assessor Legal do Administrador e do Gestor	**TAUIL E CHEQUER ASSOCIADO MAYER BROWN LLP** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 5º, 6º e 7º andares - CEP 04543-011, São Paulo - SP At.: Bruno Cerqueira Tel.: (11) 2504-4694
Auditores Independentes do Fundo	**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, Avenida Paulista, nº 37, 1º andar, CEP 01311-000, na Bela Vista, Estado de São Paulo At.: Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer Tel.: (11) 3886-5100 Website: https://www.grantthornton.com.br/contato/

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos IV e V deste Prospecto.

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Autorização

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, o Preço por Nova Cota, dentre outros, foram aprovados, pelo Administrador, em 02 de agosto de 2019, por ato próprio, nos termos do Instrumento de Aprovação, o qual foi retificado e ratificado, em 14 de janeiro de 2020, por meio da Re-Rat Instrumento de Aprovação.

Quantidade de Novas Cotas da Oferta

Inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Opção de Lote Adicional

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) de Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Procedimento de Alocação de Ordens, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, não inferior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou quantidade

equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 105 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço por Nova Cota

O Preço por Nova Cota no valor de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Para mais informações sobre os critérios de rateio veja a seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 52 deste Prospecto e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 53 deste Prospecto, respectivamente.

Investimento Mínimo e Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 52 deste Prospecto Preliminar. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das

Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável; (vi) não conferem aos seus titulares qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (vii) no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 37 do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota, o qual não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo até que ocorra a divulgação do Anúncio de Encerramento, do Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a (i) Investidores Não Institucionais; e (ii) Investidores Institucionais.

Não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Pessoas Vinculadas”, na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas do Fundo que estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil (inclusive) contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil (inclusive) contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta abaixo) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-014, São Paulo - SP

Telefone e e-mail para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

Telefone: (11) 3133-0350

e-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br / juridico.fundos@brltrust.com.br

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil contado da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil contado da Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas, no limite do seu Direito de Preferência, a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como

condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 43 deste Prospecto, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta abaixo) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, informando o montante de Novas Cotas integralizadas na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá recibo de Novas Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota no mês seguinte ao de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de divulgação do Anúncio de Encerramento. A partir do mês seguinte ao da divulgação do Anúncio de Encerramento, com a conversão do recibo de Novas Cotas em Novas Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições os demais Cotistas.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA OU COM O ESCRITURADOR, CONFORME O CASO, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, convidados a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o

Plano de Distribuição de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional", na página 53 deste Prospecto Preliminar;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação deste Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas ao mercado no procedimento de colocação das Novas Cotas aos demais Investidores;

(vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 50 deste Prospecto Preliminar;

(ix) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o disposto no item "xi" abaixo;

(x) no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o

Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;

(xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(xii) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais;

(xiii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Novas Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual poderá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xiv) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de janeiro de 2020 e 13 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 67 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 115 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Oferta Não Institucional

No mínimo, 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Novas Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada,

sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 16:00 horas da Data de Liquidação (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta). Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e

(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 55 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 91 A 112 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU

PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 115 DESTE PROSPECTO**;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 55 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota, o qual não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo até que ocorra a divulgação do Anúncio de Encerramento, do Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 115 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas pelo Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Nova Cota, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização de Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação

efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas

As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização total das Novas Cotas, o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao seguinte comissionamento ("Comissionamento"), sendo certo que o Comissionamento, nos termos aqui previstos, será alocado nos custos da Oferta desde que as Novas Cotas sejam efetivamente integralizadas:

Comissão de Coordenação e Estruturação: a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 1,00% (um por cento), incidente sobre o montante total integralizado da Oferta, calculado com base no seu preço de subscrição; e

Comissão de Distribuição: a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, calculada com base no seu preço de subscrição.

A Comissão de Distribuição aqui descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte a eventuais novos participantes da Oferta, nos termos da regulamentação vigente e do Contrato de Distribuição. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta, visto que toda e qualquer comissão destes novos participantes determinados exclusivamente pelo Coordenador Líder será descontada do Comissionamento.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta.

Da importância recebida a título de Comissionamento, cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder à vista no âmbito do presente Contrato ("Tributos") serão suportados pelo Coordenador Líder, de modo que o Fundo não deverá acrescer a esses pagamentos quaisquer valores adicionais.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" na página 68 deste Prospecto Preliminar.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo e/ou Gestor ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação dos Participantes Especiais, vinculados à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Participantes Especiais serão remunerados com base na “Comissão de Distribuição” descrita acima.

A remuneração dos Participantes Especiais será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta, seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados da seguinte forma, em ordem de prioridade:

(i) o montante estimado de, aproximadamente, R$ 11.371.300,00 (onze milhões, trezentos e setenta e um mil, trezentos reais) será destinado pelo Fundo para a realização da quitação do preço de aquisição do Condomínio Edifício Alamedas e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc);

(ii) o montante estimado de, aproximadamente R$ 101.322.200,00 (cento e um milhões, trezentos e vinte e dois mil e duzentos reais) será destinado pelo Fundo para a realização da quitação do preço de aquisição do Edifício Saliba e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc); e

(iii) o saldo do valor captado, no montante de até R$ 187.306.500,00 (cento e oitenta e sete milhões, trezentos e seis mil e quinhentos reais), o qual poderá ser aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional, será destinado para a aquisição de Ativos Imobiliários que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis, nos termos da Política de Investimentos do Fundo constante do Regulamento.

O foco dos recursos líquidos captados com a Oferta, que não sejam destinados ao pagamento do preço de aquisição do Edifício Saliba e do Condomínio Edifício Alamedas, conforme os itens (i) e (ii) acima, respectivamente, será, preferencialmente, na aquisição de Ativos Imobiliários localizados nas seguintes sub-regiões da Cidade de São Paulo/SP: (i) Faria Lima; (ii) Itaim-JK; (iii) Vila Olímpia; (iv) Paulista; (v) Jardins; e (vi) outras oportunidades em distintas sub-regiões da cidade também poderão ser analisadas, conforme cada caso.



Nesse sentido, os ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (i) Imóveis; (ii) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo

propósito consista no investimento em Imóveis; (v) CRI, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
Caso não seja captado o Montante da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte ordem de destinação dos recursos:

(i) caso a Oferta atinja apenas o Montante Mínimo da Oferta, os recursos obtidos por meio da Oferta serão destinados para pagamento quitação do preço de aquisição do Condomínio Edifício Alamedas e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc), no valor de R$ R$ 11.371.300,00 (onze milhões, trezentos e setenta e um mil, trezentos reais), e o saldo, no valor de 88.628.700,00 (oitenta e oito milhões, seiscentos e vinte e oito mil, setecentos reais), será destinado para pagamento de parte do preço de aquisição do Edifício Saliba; e

(ii) caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, o Administrador destinará os recursos, além da destinação prevista no item (i) acima, para pagamento do restante do preço de aquisição do Edificio Saliba ainda em aberto, e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc), no valor de R$ 12.693.500,00 (doze milhões, seiscentos e noventa e três mil e quinhentos reais) e, após, com o restante dos recursos, para a aquisição de Ativos Imobiliários que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis, observada a Política de Investimentos do Fundo.

O preço de aquisição do Edifício Saliba será pago em parcelas da seguinte forma: (i) R$22.337.783,00 (vinte e dois milhões, trezentos e trinta e sete mil, setecentos e oitenta e três reais), com vencimento em 06 de abril de 2020; (ii) R$23.481.250,00 (vinte e três milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), com vencimento em 05 de outubro de 2020; (iii) R$24.683.251,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos e oitenta e três mil, duzentos e cinquenta e um reais), com vencimento em 05 de abril de 2021; (iv) R$25.946.781,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e um reais), com vencimento em 05 de outubro de 2021, além do preço de aquisição, será destinado ao Edifício Saliba, após o pagamento da última parcela, o montante de R$ 4.873.135,00 (quatro milhões, oitocentos e setenta e três mil, cento e trinta e cinco reais) a título de pagamento de despesas com tal aquisição (ITBI, custos de cartório, etc). Desta forma, caso não seja captado, por meio da presente Oferta, o montante necessário para pagamento total do Edifício Saliba, o Fundo terá que realizar, futuramente, nova emissão de Cotas para arcar com o saldo remanescente da última parcela do preço de aquisição ou utilizar recursos próprios disponíveis, se houver. Para maiores informações, vide o fator de risco “Riscos do não pagamento do preço total de aquisição do Edifício Saliba”, na página 117 deste Prospecto.

Não obstante o quanto disposto neste item, a destinação de recursos no Condomínio Edifício Alamedas e/ou no Edifício Saliba depende da verificação de determinadas condições precedentes à aquisição. Dessa forma, caso alguma das condições venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, a ordem de destinação dos recursos definida acima poderá vir a ser alterada, e poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimento. Para maiores informações, vide o fator de risco “Riscos relativos à não superação das condições precedentes para a aquisição do Condomínio Edifício Alamedas e/ou Edifício Saliba pelo Fundo”, na página 117 deste Prospecto.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DO EDIFÍCIO CORPORATE ALAMEDAS E DO EDIFÍCIO SALIBA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Cota (R$)	% em relação ao Montante da Oferta
Custo de Distribuição			
Comissão de Estruturação[(1)]	R$ 3.000.000,00	R$ 1,00	1,00%
Comissão de Distribuição[(1)]	R$ 4.500.000,00	R$ 1,50	1,50%
Taxa de Registro na CVM	R$ 317.341,36	R$ 0,11	0,11%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R$ 128.405,32	R$ 0,04	0,04%
Taxa de Registro na Anbima	R$ 10.608,00	R$ 0,00	0,00%
Assessores Legais	R$ 245.000,00	R$ 0,08	0,08%
Outras Despesas	R$ 50.000,00	R$ 0,02	0,02%
TOTAL	**R$ 8.251.354,68**	**R$ 2,75**	**2,75%**

Preço por Cota (R$)	Custo por Cota (R$)	% em relação ao valor unitário da Cota
R$100	R$ 2,75	2,75%

(1) Os Custos de Distribuição serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária, a ser paga pelos Investidores da Oferta. ***Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária, veja a seção "Definições – Taxa de Distribuição Primária", na página 16 deste Prospecto.***

(2) Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante Mínimo da Oferta, correspondente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Comissões e Despesas	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em relação ao Montante Mínimo da Oferta**
Custo de Distribuição			
Comissão de Estruturação[(1)]	R$ 1.000.000,00	R$ 1,00	1,00%
Comissão de Distribuição[(1)]	R$ 1.500.000,00	R$ 1,50	1,50%
Taxa de Registro na CVM	R$ 317.341,36	R$ 0,32	0,32%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R$ 58.405,32	R$ 0,06	0,06%
Taxa de Registro na Anbima	R$ 3.536,00	R$ 0,00	0,00%
Assessores Legais	R$ 245.000,00	R$ 0,25	0,25%
Outras Despesas	R$ 50.000,00	R$ 0,05	0,05%
TOTAL	R$ 3.174.282,68	R$ 3,17	3,17%

Preço por Cota (R$)	**Custo por Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Cota**
R$100	R$ 3,17	3,17%

(1) Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta.

O montante devido às Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Participantes Especiais.

Cronograma Indicativo da Oferta

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM e à B3	25/11/19
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	14/01/20
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	15/01/20
4	Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	20/01/20
5	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	21/01/20
6	Obtenção do Registro da Oferta	13/02/20
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/02/20
8	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	17/02/20
9	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	27/02/20
10	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	02/03/20
11	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	03/03/20
12	Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/03/20
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	05/03/20
14	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	13/03/20
15	Procedimento de Alocação de Ordens Data de Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação	16/03/20
16	Data de Liquidação	19/03/20
17	Divulgação do Anúncio de Encerramento	20/03/20

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "3. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 55 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo.

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-014, São Paulo - SP

At.: Danilo Christófaro Barbieri

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br / funds@brltrust.com.br

Website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rb-capital-office-income&lang=pt

Para acesso ao Prospecto Preliminar, neste *website*, acessar "Ofertas" e buscar por "RB Capital Office Income Fundo de Investimento Mobiliário".

Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: João Henrique Rizzo Villaça

Tel.: (11) 3708-2561

E-mail: joao.villaca@itaubba.com

Website: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas

Para acesso ao Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Janeiro" e então localizar o Prospecto Preliminar.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

(i) Administrador: https:// https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rb-capital-office-income&lang=pt;

(ii) Coordenador Líder: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Janeiro" e então localizar o Aviso ao Mercado);

(iii) CVM: http://www.cvm.gov.br (neste *website* Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado"); e

(iv) B3: http://www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado").

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administrador: https:// https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rb-capital-office-income&lang=pt;

(ii) Coordenador Líder: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Fevereiro" ou "Março" e então localizar o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento);

(iii) CVM: http://www.cvm.gov.br (neste *website* Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento"); e

(iv) B3: http://www.b3.com.br (neste website clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento").

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Esta seção é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo este Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco", constantes nas páginas 95 a 117 deste Prospecto. Para mais informações acerca do Fundo, o potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 127 deste Prospecto).

Visão Geral

O RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo com gestão ativa, pertencente ao segmento de atuação Lajes Corporativas.

Objeto e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários, voltados para o segmento de escritórios (incluindo lajes e prédios corporativos) sendo certo que em tais empreendimentos de escritórios poderão existir determinados imóveis destinados para atividades comerciais/varejo. O investimento nos Empreendimentos Imobiliários dar-se-á por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, incluindo Imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento.

Pelo menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo deverá estar alocado diretamente em Ativos Imobiliários. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, especialmente nas regiões metropolitanas das cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de expandir o respectivo Empreendimento Imobiliário ou ainda potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução da CVM 555, conforme disposto nos parágrafos § 5ª e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em assembleia geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM 472. O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, caso aplicável. Adicionalmente, a aquisição de Imóveis, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em Ativos Alvo, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/03, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo pode ser classificado, de acordo com a ANBIMA, como FII Renda Gestão Ativa, do segmento de atuação Lajes Corporativas.

Breve Histórico

O Fundo foi constituído pelo Administrador na forma de condomínio fechado, conforme Instrumento de Constituição. O Regulamento foi alterado pela primeira vez em 13 de junho de 2019 pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração e, pela segunda vez, em 05 de julho de 2019 pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração.

A primeira emissão de cotas do Fundo contou com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), das quais foram subscritas e integralizadas 77.900 (setenta e sete mil e novecentas) Cotas tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.

Desta forma, em sua primeira emissão de cotas realizada em julho de 2019, o Fundo captou R$ 77.900.000,00 (setenta e sete milhões e novecentos mil reais), o que possibilitou a aquisição dos direitos aquisitivos do Edifício Corporate Alamedas, o primeiro ativo do portfólio do Fundo, bem como dos direitos aquisitivos do Edifício Saliba.

O Edifício Corporate Alamedas, fica localizado na esquina da Alameda Santos com a Alameda Campinas, no bairro dos Jardins, na cidade de São Paulo. O imóvel foi entregue no final de 2017, após passar por uma reforma completa.

O edifício possui 9 andares que totalizam uma área locável de 2.474 metros quadrados e encontra-se 100% locado para um grande escritório de advocacia Brasileiro.

O investimento total pelo Fundo no ativo foi de aproximadamente R$ 36.593.295,00 (trinta e seis milhões, quinhentos e noventa e três mil, duzentos e noventa e cinco reais). Até a presente data o Fundo desembolsou R$25.488.909,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, novecentos e nove reais) no ativo, restando ainda R$ 11.104.386,00 (onze milhões, cento e quatro mil, trezentos e oitenta e seis reais) milhões do preço a ser paga pelo fundo ao vendedor com vencimento em março de 2020.

Em 04 de outubro de 2019, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a aquisição de 100% (cem por cento) do Edifício Saliba, estando o fechamento da operação sujeito à verificação de determinadas condições precedentes usuais a operações dessa natureza.

O Edifício Saliba, fica localizado na Rua Bela Cintra, ao lado do Colégio São Luís, no bairro da Consolação, na cidade de São Paulo, num terreno de 2.247,50 m², com quase 50 m de testada, e possui 15 andares de escritórios que totalizam uma área locável de 12.358 metros quadrados.

O preço a ser pago pelo Fundo no ativo será de R$136.449.065,00 (cento e trinta e seis milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil e sessenta e cinco reais). Até a presente data o Fundo desembolsou R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) no ativo, restando ainda R$ 96.449.065,00 (noventa e seis milhões e quatrocentos e quarenta e nove mil e sessenta e cinco reais) milhões do preço a ser paga pelo fundo ao vendedor, sendo R$22.337.783,00 (vinte e dois milhões, trezentos e trinta e sete mil, setecentos e oitenta e três reais), com vencimento em 06 de abril de 2020, R$23.481.250,00 (vinte e três milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), com vencimento em 05 de outubro de 2020, R$24.683.251,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos e oitenta e três mil, duzentos e cinquenta e um reais), com vencimento em 05 de abril de 2021 e R$25.946.781,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e um reais), com vencimento em 05 de outubro de 2021.

O Edifício Saliba encontra-se com 75% de ocupação, e o Fundo fará jus à receita total (100%) de locação existente, atualmente cerca de R$530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) mensais.

No dia 16 de agosto de 2019, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas aprovaram o desdobramento das Cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1:10, de forma que cada 1 (uma) Cota do Fundo passará a corresponder 10 (dez) Cotas, utilizando por base a posição de fechamento de em 16 de agosto de 2019, com a consequente alteração do valor base de cada Cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o valor do somatório das referidas Cotas. Após o desdobramento, as cotas da primeira emissão do Fundo passaram a ser representadas por 779.000 (setecentas e setenta e nove mil) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Histórico de Negociações

Em que pese as Cotas tenham sido registradas para negociação na B3, não houve negociação de referidas cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 anos, das Cotas da primeira emissão; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 anos das Cotas da primeira emissão; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 meses das Cotas da primeira emissão.

Novas Emissões de Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo quais Cotistas terão direito de preferência.

Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil (conforme abaixo definido) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já

devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. Extraordinariamente, o Fundo pagará um rendimento, equivalente ao somatório do lucro apurado até a data da divulgação pelo Fundo do Comunicado de Distribuição de Rendimentos. Farão jus a esses rendimentos os titulares das Cotas na data da divulgação pelo Fundo do Comunicado de Distribuição de Rendimentos, que serão pagos a tais Cotistas na data de distribuição de rendimentos imediatamente posterior à tal divulgação.

O Gestor poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em assembleia geral de Cotistas nesse sentido. O Gestor também poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, conforme disposto no Regulamento.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, assembleia geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários. Caso a assembleia geral de Cotistas não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável; (vi) não conferem aos seus titulares qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (vii) no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 37 do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota, o qual não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo até que ocorra a divulgação do Anúncio de Encerramento, do Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas

Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Distribuição de Rendimentos em período anterior à integralização das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Público Alvo do Fundo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª emissão, encerrada em 12 de julho de 2019, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 476, 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$1.000,00 (mil reais), das quais 77.900 (setenta e sete mil e novecentas) Cotas foram subscritas e integralizadas por 37 (trinta e sete) investidores, perfazendo o montante total de R$77.900.000,00 (setenta e sete milhões e novecentos mil reais), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas. As Cotas da 1ª emissão são atualmente admitidas a negociação na B3, observadas as restrições do art. 13 da Instrução CVM 476.



Condomínio Edifício Alamedas

Os recursos obtidos por meio da 1ª emissão foram destinados em parte para aquisição, em 15 de julho de 2019 de 100% (cem por cento) dos direitos aquisitivos das unidades que formam o Condomínio Edifício Alamedas, localizado na Alameda Santos, nº 1.039, Jardins, São Paulo - SP, o qual contém oito (08) pavimentos superiores, com oito (08) conjuntos comerciais, à razão de um conjunto comercial por pavimento, além de pavimento térreo e 02 (dois) subsolos de garagem, que estão melhor descritos e caracterizados nas matrículas imobiliárias de n° 195.098, 195.099, 195.100, 195.101, 195.102, 195.103, 195.104 e 195.105, do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

PORTFÓLIO

Edifício Corporate Alamedas

Especificações

Endereço	Alameda Santos, nº 1.039, São Paulo, SP		
Gerador	Tomadas, emergência, iluminação		
# Conjuntos por andar	1	Ar Condicionado	VRV
Área BOMA por andar	234 m²	Pé Direito Livre	2,70m
Área BOMA Total	2.474 m²	Número de Vagas	33 vagas para carros
Arquitetura	JNA Arquitetos	Bicicletário	Sim

Contratos de Aluguel

Taxa de Ocupação	100%	Área Locada BOMA	2.474 m²
Início do Contrato	2018	Vencimento do Contrato	2022
Setor de Atuação do Locatário	Jurídico	*CAP RATE* de aquisição para os primeiros 12 meses	8,44%









Edifício Saliba

Com o restante dos recursos obtidos por meio da 1ª emissão, em 04 de outubro de 2019, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a aquisição de 100% (cem por cento) do Edifício Saliba, localizado na Rua Bela Cintra nº 986, Consolação, São Paulo – SP, estando o fechamento da operação sujeito à verificação de determinadas condições precedentes usuais a operações dessa natureza. O valor total da Operação é de R$136.449.065,00 (cento e trinta e seis milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil e sessenta e cinco reais), considerando 12.358,40 m² (doze mil e trezentos e cinquenta e oito metros quadrados e quarenta centésimos) de área BOMA, equivalente a R$11.041/m² (onze mil e quarenta e um reais por metro quadrado), sendo (i) R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) pagos em 04 de outubro de 2019 a título de sinal; (ii) R$22.337.783,00 (vinte e dois milhões, trezentos e trinta e sete mil, setecentos e oitenta e três reais), com vencimento em 06 de abril de 2020; (iii) R$23.481.250,00 (vinte e três milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), com vencimento em 05 de outubro de 2020; (iii) R$24.683.251,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos e oitenta e três mil, duzentos e cinquenta e um reais), com vencimento em 05 de abril de 2021; (iv) R$25.946.781,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e um reais), com vencimento em 05 de outubro de 2021, concomitantemente a outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel.



Desdobramento das Cotas

No dia 16 de agosto de 2019, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas aprovaram o desdobramento das Cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1:10, de forma que cada 1 (uma) Cota do Fundo passará a corresponder a 10 (dez) Cotas, utilizando por base a posição de fechamento em 16 de agosto de 2019, com a consequente alteração do valor base de cada Cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o valor do somatório das referidas Cotas. Após o desdobramento, as cotas da primeira emissão do Fundo passaram a ser representadas por 779.000 (setecentas e setenta e nove mil) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Tributação

Tributação aplicável ao Fundo. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº Lei nº 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo. Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, não terá direito à isenção ora prevista. As informações acima baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste

Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Taxa de Administração: O Fundo terá uma taxa de administração fixa e anual equivalente a 1,25% ao ano, calculada à razão de 1/12: **(A)** sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou **(B)** sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, por mera liberalidade do Administrador e do Gestor, a Taxa de Administração nos períodos indicados na tabela abaixo será cobrada com bases nos seguintes percentuais:

Período	**Percentual (ao ano)**
Durante os 6 (seis) primeiros meses contados do encerramento da Primeira Emissão ou até o encerramento da Oferta Pública destinada ao público geral (desde que distribuído o montante mínimo previsto nos documentos da respectiva Oferta Pública), o que ocorrer primeiro.	0,3125%
A partir do encerramento do período indicado acima e até os próximos 12 (doze) meses.	0,625%

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Administração

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante recomendação do Gestor, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Gestão

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, acima qualificada, contratada nos termos do Contrato de Gestão. A gestão da carteira do Fundo será realizada da seguinte forma: (i) a gestão da carteira imobiliária será realizada de forma ativa pelo Administrador, observada em qualquer caso a recomendação do Gestor; e (ii) a gestão da carteira de valores mobiliários será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.



Breve Histórico do Gestor

O Grupo RB Capital teve origem em 1999, formado por um grupo de profissionais com larga experiência no mercado financeiro. Em abril de 2007, a empresa promoveu um aumento de capital, subscrito pela Lanx Capital, empresa independente de gestão de recursos, que passou a compartilhar o controle do grupo com a empresa Financial Investimentos, de alguns dos sócios fundadores da RB Capital. Com a nova estrutura de capital e com o objetivo de consolidar seu modelo de negócios, a RB Capital passou da condição de intermediária financeira para a de fornecedora de capital a seus parceiros de negócios e investidora em projetos estratégicos. Atualmente, a RB CAPITAL é especializada nas atividades de gestão de recursos e mercado de capitais.

Na primeira frente, gere aproximadamente R$ 2,5 bilhões em fundos dedicados aos setores imobiliário, de crédito e infraestrutura. Na segunda, estruturou um total de aproximadamente R$ 36 bilhões em ativos de crédito incluindo debêntures, CRIs e CRAs. Sediada em São Paulo e com cerca de 20 anos de experiência, o Grupo RB CAPITAL conta com um time de aproximadamente 120 funcionários, sendo 26 deles focados diretamente na área de gestão de recursos. (data-base: 30/08/2019).



Fonte: RB Capital Asset Management

No ano de 2016 o Grupo Orix (www.orix.com) adquiriu o controle da RB CAPITAL, através da aquisição de 68,31% de seu capital social. Fundada em 1964 a Orix é uma companhia global com sede em Tóquio e Japão, com presença em mais de 37 países e ações listadas nas bolsas de Tóquio e Nova York. O conglomerado japonês soma aproximadamente 400 Bilhões de dólares em ativos sobre gestão, 20 bilhões de dólares em valor de mercado e cerca de 32 mil colaboradores.



Fonte: RB Capital Asset Management

Em relação à solidez da companhia, destaca-se que em 11 janeiro de 2019 a agência de classificação de risco FITCH (https://www.fitchratings.com/site/brasil) afirmou o *Rating* de Qualidade de Gestão de Investimentos 'Forte' da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT e incluiu que a perspectiva permanece estável.

A história da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT começa em 01 de Agosto de 2006, com o Ato Declaratório da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) Número 8899m que autoriza a instituição a prestar os serviços de Administração de Carteira de Valores Mobiliários previstos na instrução CVM Número 306 de 05 de maio de 1999. Após esta permissão, no ano seguinte, 2007 foram constituídos os dois primeiros fundos imobiliários da gestora, sendo eles: RB CAPITAL RENDA I (*ticker: FIIP111B)* e RB CAPITAL RENDA II (*ticker RBRD11)*. Após isso o ano de 2009 foi marcado pela seleção da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT pela Caixa Econômica Federal para gestão do 1º fundo de investimento destinado ao financiamento de projetos residenciais. Na sequência, no ano de 2010 a empresa começa sua exposição à fundos de desenvolvimento residencial. Em 2011 destaca-se a constituição do primeiro fundo imobiliário monoativo de *shopping centers,* RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP (*ticker: RBGS11)*. Após isso o ano de 2012 marcou a criação do primeiro fundo imobiliário monoativo de lajes corporativas, RB CAPITAL VILA OLÍMPIA CORPORATE (*ticker: VLOL11)*. Após este período, destaca-se, em 2016 o início das atividades no setor de infraestrutura. Por fim, em 2018 teve início a gestão do primeiro fundo de crédito, dedicado à alocação em recebíveis imobiliários (CRIs) e também a gestão do primeiro fundo de fundos imobiliários.

TRAJETÓRIA

2007
Início dos 2 primeiros Fundos Imobiliários de Renda,
RB CAPITAL RENDA I
RB CAPITAL RENDA II

2009
Selecionados como gestores do 1º Fundo FGTS para construção residencial
FIDC CAIXA HABITAÇÃO

2010
Início dos 3 primeiros Fundos Imobiliários de Desenvolvimento Residencial
RB CAPITAL PRIME REALTY I
RB CAPITAL AGRE
RB CAPITAL RESIDENCIAL II

Início de um fundo de Crédito Privado para um
INVESTIDOR INSTITUCIONAL

2011
Constituição de mais um FII de Renda
RB CAPITAL SULACAP
e mais um FII de Desenvolvimento Residencial
RB CAPITAL PRIME REALTY II

2012
Novo FII de Renda
RB CAPITAL VILA OLÍMPIA CORPORATE

2013
Novo FII de Renda Exclusivo para um
INVESTIDOR INSTITUCIONAL

2016
Grupo **ORIX** adquire controle da RB CAPITAL

Início da trajetória no segmento de
INFRAESTRUTURA
FUNDO RB CAPITAL DEBÊNTURES INCENTIVADAS

2017
Mais um destaque no segmento de INFRA com a constituição do segundo fundo de Debêntures Incentivadas
FUNDO RB CAPITAL VITÓRIA DEB. INC.

2018
Primeiro FOF Imobiliário para um novo INVESTIDOR INSTITUCIONAL
Primeiro Fundo de Investimento em CRIs
RB CAPITAL RENDIMENTOS IMOB. FII

Fonte: RB Capital Asset Management

TRACK - RECORD

Exposição em diversos subsegmentos do Mercado imobiliário

Lages Corporativas

Ativo: **Vila Olímpia Corporate**
Fundo: **FII Vila Olimpia Corporate FII**





Built to Suit

Ativo: **Mega loja**
Fundo: **RB CAPITAL Renda I FII**



Ativo: **Centro de Distribuição**
Fundo: **RB CAPITAL Renda II FII**



Shopping

Ativo: **Parque Shopping Sulacap**
Fundo: **RB CAPITAL General Shopping Sulacap FII**





Desenvolvimento Residencial

Ativo: **Max Haus**
Fundo: **RB CAPITAL Desenvolvimento Residencial II FII**



Ativo: **DNA – Pinheiros**
Fundo: **RB CAPITAL Desenvolvimento Residencial II FII**



Ainda dentro do ramo imobiliário, a experiência da RB CAPITAL acumula mais de R$ 3,4 bilhões de reais já investidos por meio de fundos ou carteiras administradas. Este volume contempla investimentos em mais de 150 empreendimentos nos diversos segmentos do mercado imobiliário como corporativos, logísticos, shoppings centers, residenciais e outros, que correspondem a mais de 3,4 milhões de m² em área privativa divididos em 13 estados do Brasil e Distrito Federal. Já foram estruturados, até agosto de 2019, 12 fundos de investimento imobiliário dedicados à alocação em ativos reais, tanto com a estratégia de renda quanto com a estratégia de desenvolvimento. (data-base: 30/08/2019)

No segmento de renda, foram investidos aproximadamente R$ 710 milhões para a aquisição de 17 ativos imobiliários nos subsegmentos de lajes corporativas, galpões logísticos, megalojas e shoppings centers. Em área total, estes ativos somam aproximadamente 215 mil m². (data-base: 30/08/2019)

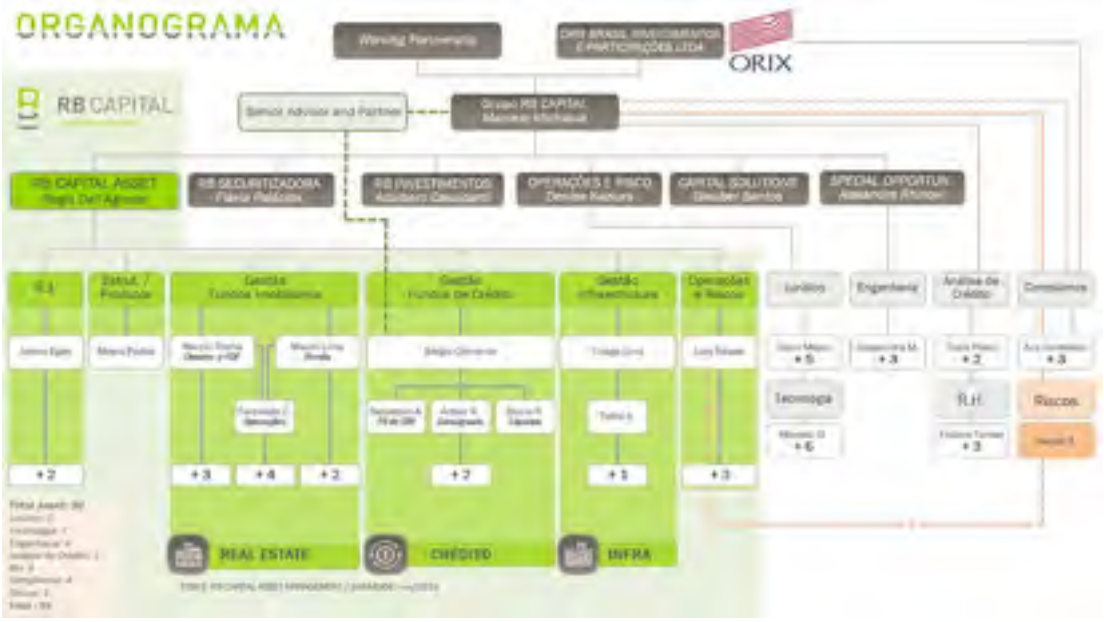
Já no segmento de desenvolvimento imobiliário, a RB CAPITAL já investiu em 127 projetos residenciais, somando aproximadamente R$ 1,6 bilhão em investimento e totalizando aproximadamente 23 mil unidades habitacionais. (data-base: 30/08/2019)

Adicionalmente à atuação no ramo de desenvolvimento residencial, a RB CAPITAL já realizou o desenvolvimento de mais 13 ativos imobiliários para venda, nas modalidades de *Built to Suit, Sale & Leaseback* e *Equity*¸totalizando aproximadamente R$ 1 bilhão em investimento. (data-base: 30/08/2019)



Fonte: RB Capital Asset Management

Em relação à equipe, hoje a RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT conta com uma equipe especializada de profissionais experientes e com amplo conhecimento de mercado, que faz uso de sólidos processos de investimento e regras de governança corporativa para seleção e monitoramento dos portfólios. No total são 26 posições diretas dedicados. Além disso, a gestora conta com o apoio de mais áreas de suporte do Grupo RB CAPITAL, como pode ser visto no organograma abaixo:



Abaixo um resumo dos principais executivos da companhia:

Marcelo Michaluá
CEO do Grupo RB Capital

Marcelo Michaluá, administrador de empresas pela FGV/São Paulo (1994), onde também obteve Pós-Graduação (1997), e mestre em Relações Internacionais, com especialização em International Finance & Banking pela The Fletcher School of Law&Diplomacy/Boston-EUA (2001), é Sócio-fundador e Presidente da RB CAPITAL, responsável pela Área Corporate&Institutional e Relações com Investidores, tendo ingressado na empresa em 2002.

Anteriormente, Marcelo trabalhou como Senior Associate da área de Private Equity da Darby Overseas Investments em Washington DC, e no Banco Pactual, por cinco anos, onde foi responsável pela Área de Crédito de uma das principais seguradoras de crédito e finanças do mercado brasileiro e uma joint-venture do Banco Pactual com a Swiss Re. Antes disso, trabalhou na Andersen Consulting, como Consultor em Reengenharia Financeira e no Citibank como Senior Credit Analyst da área de Corporate Finance. Marcelo é professor convidado dos cursos de pós-graduação da FGV/SP e FIA-USP.

Regis Dall'Agnese
CEO e Gestor Responsável da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

Régis Dall'Agnese é Sócio fundador, Diretor Estatutário e CEO da RB Capital Asset Management desde 2000, sendo o diretor responsável pela administração de carteiras da RB Capital Asset Management, nos termos da Instrução CVM n° 558 de 26 de março de 2015. Possui uma ampla experiência no setor imobiliário e de crédito, com dezenas de operações já realizadas. Antes de ingressar na RB Capital, Régis foi responsável por estruturação e administração de fundos com foco no setor imobiliário e de crédito na Rio Bravo Investimentos S.A.. É formado em Administração de Empresas e pós graduado em Economia Empresarial, ambos pela UFRGS/Rio Grande do Sul.

Mauro Lima
Head da equipe de Investimento e Gestão do FII RB CAPITAL OFFICE INCOME

Mauro Lima é associado da RB Capital Asset Management e responsável pela equipe de investimento e gestão do FII RB Capital Office Income. Possui 30 anos de experiência no mercado imobiliário e antes de ingressar na RB Capital, teve carreira desenvolvida em grandes empresas como Brookfield, XP, Rossi, CCDI, Serveng, Ernst & Young, Parsons Brinckerhoff, CBRE e Birmann com profundo conhecimento em investimento e desenvolvimento imobiliário, tendo acumulado expertise em planejamento, estratégia, estruturação e implantação de empresas, desde o startup até entrega de resultados, incluindo relações com a governança corporativa e administração, gerenciamento e manutenção de patrimônios. Mauro é formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas, com MBA (FIA/USP), é Conselheiro de Administração Certificado pelo IBGC (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa) e Membro do The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Marcio Rocha é Sócio da RB Capital Asset Management e responsável pela divisão de fundos imobiliários, tendo ingressado na companhia em 2010. Anteriormente, ocupava posição em estratégia financeira na Cyrela Brazil Realty, tendo atuado também na área de engenharia da Unilever. Marcio é formado em engenharia civil pela UNICAMP – SP (2009) e pós graduado pelo CEAG – Fundação Getúlio Vargas (FGV) com o foco em finanças (2012).

Fernando Costa é responsável pela área de controle e gestão de fundos imobiliários da RB Capital Asset Management desde 2016. Possui longa experiência em empresas do setor imobiliário, atuando na área financeira e controle orçamentário. Antes da RB Capital, foi diretor de planejamento financeiro na PDG Realty, trabalhando na companhia por 9 anos em diferentes áreas. Anteriormente, liderou as áreas de planejamento financeiro nas seguintes companhias: Gafisa; Heineken e Coca-Cola. Fernando é formado em administração de empresas pela PUC/SP e técnico em contabilidade formado pela SENAC/SP.

Mayra Padua é Sócia da RB Capital Asset Management e responsável pela área de estruturação e produtos, tendo sua primeira passagem pela RB Capital entre os anos de 2007 e 2010. No período de 2010 a 2014 foi superintendente do do Banco Pine, encarregada pelas operações estruturadas e de renda fixa. Em 2014 retornou para a RB Capital Asset Management. Anteriormente, trabalhou como advogada nos escritórios MattosFilho, VeigaFilho, MarreyJr e Quiroga Advogados. É formada em direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (2006) e pós-graduada em direito societário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

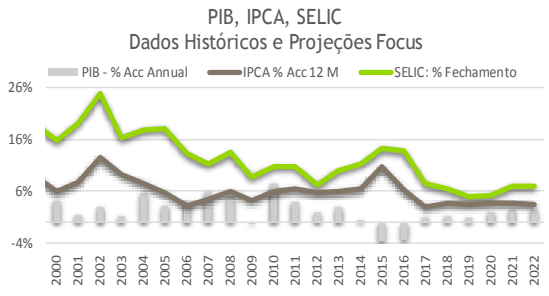
James Egan Jr. é associado da RB Capital Asset Management e responsável pelo relacionamento com os investidores e distribuidores, tendo ingressado na RB Capital em 2018. Com experiência no mercado financeiro desde 1997, atuou na área de distribuição e relacionamento com investidores nas seguintes companhias: Banco CCF, BBA Capital Asset Management, Votorantim Asset, Sul América Investimentos, LLA Gestão, Banco Votorantim e Santander Asset. James é formado em Economia e pós-graduado em Administração Financeira pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), também é pós-graduado em desenvolvimento gerencial pelo IBMEC.

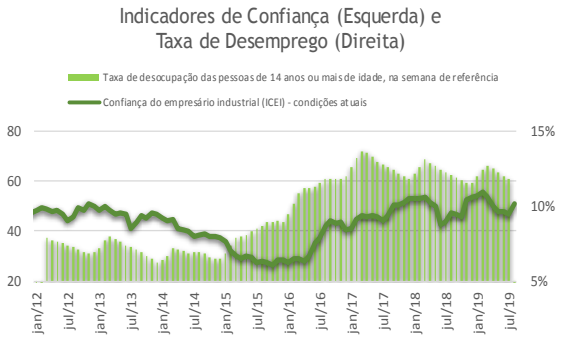
Eric Favero é Analista de Investimentos na RB Capital Asset Management e responsável pela originação e aquisição de ativos imobiliários performados, tendo ingressado na companhia em 2017. Antes da RB Capital, trabalhou na PDG Realty como Analista de Planejamento e Controle de Incorporação. Eric é formado em engenharia civil pela Escola Politécnica da USP (2015).

Estimativas e Opiniões do Gestor

Depois de 2 anos de redução consecutiva no Produto Interno Bruto ("**PIB**"), os sinais de uma possível recuperação se tornaram mais aparentes, fazendo de 2017 o possível ponto de inflexão. Em 2018 já foi possível notar leve crescimento do PIB brasileiro.

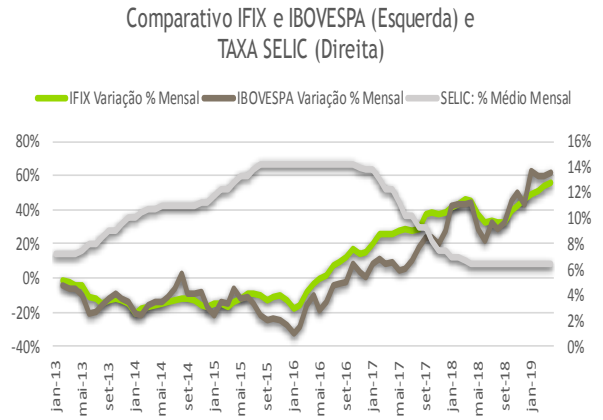
- Taxa Selic em patamar historicamente baixo, conforme gráfico abaixo.
- Inflação dentro da meta e com expectativa de estabilidade para os próximos anos.
- Expectativa de PIB demonstra que a recessão econômica pode já ter sido superada.
- Já é possível perceber uma tendência de queda na taxa de desemprego a partir do começo de 2018.
- Verifica-se a retomada da confiança do empresariado e abertura de empregos formais, quando comparado aos níveis do período de recessão econômica.

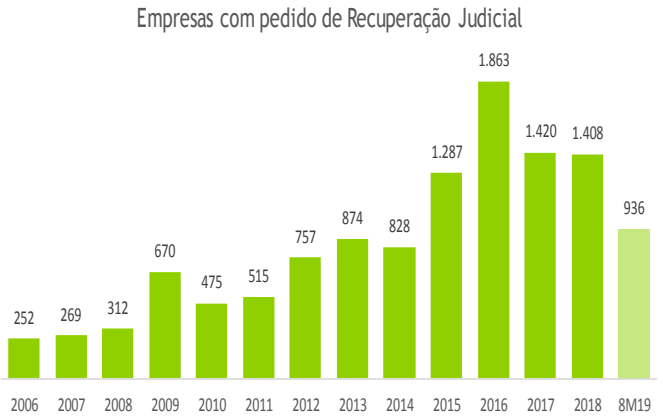




Fonte: *IBGE, BCB, FGV e IPEA*

- Juros baixos podem abrir oportunidades de crescimento da economia real, vide comparação da taxa SELIC com os indicadores do IBOVESPA (Bolsa de Valores) e IFIX (Índice de Fundos Imobiliários).
- Número de empresas que entraram com pedido de Recuperação Judicial aumentou significativamente no período da recessão, mas já apresenta sinais de queda.





Fonte: *IBGE, BCB, FGV e IPEA e RB Capital*

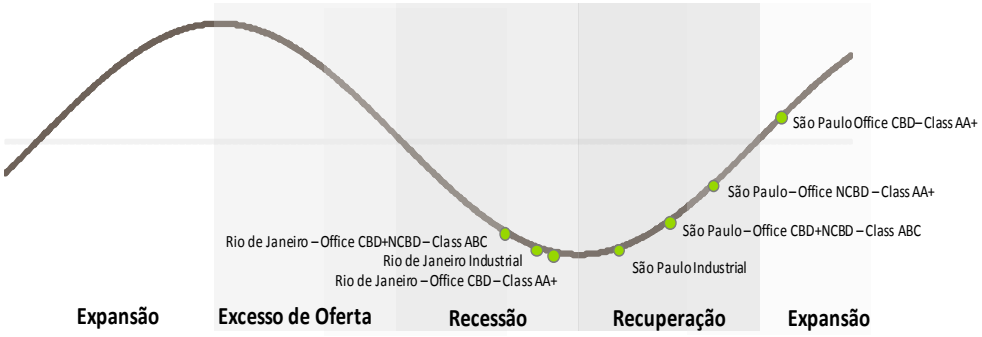
O mercado de imobiliário corporativo apresenta sinais de recuperação na cidade de São Paulo nos principais parâmetros (absorção, taxa de vacância e nível de preço dos aluguéis), demostrando poder estar à frente no ciclo de recuperação em relação as demais regiões do país.

Expansão momento favorável para proprietários de ativos.

Recessão redução nos preços de aluguel sinaliza melhores oportunidades para os inquilinos.

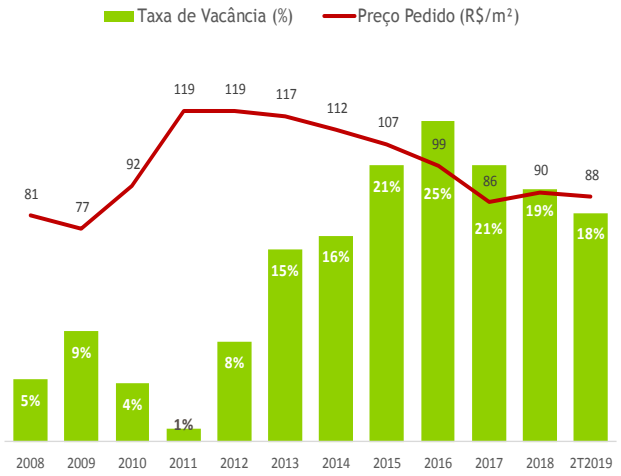
Recuperação momento favorável para renegociação do preço de locação e busca por outros espaços.

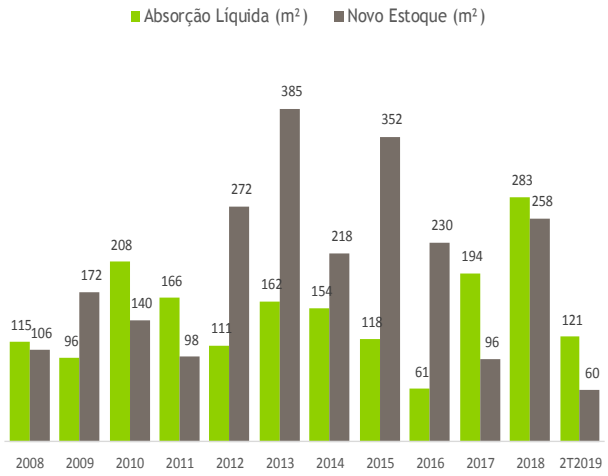
Excesso de Oferta mercado ainda favorável aos proprietários, mas crescimento da economia já atravessando seu período de pico.



Fonte: Estimativas do Gestor com base no Estudo de Viabilidade elaborado para a Oferta.

Com uma oferta de novo estoque limitada e melhora significativa nos últimos 2 anos na taxa de absorção líquida, há sinais que caminhamos para um mercado mais favorável aos proprietários de imóveis, principalmente na zona centralizada da cidade de São Paulo.

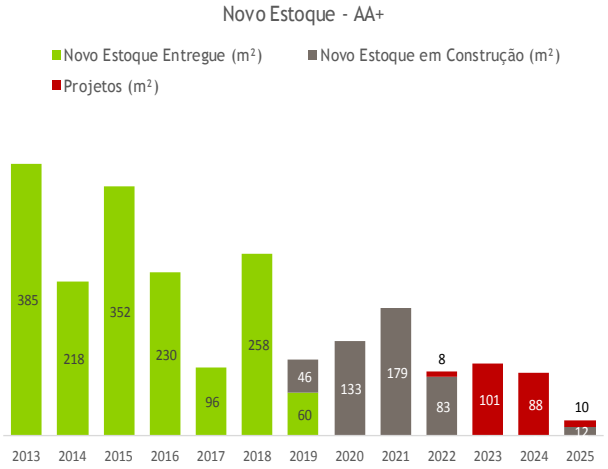


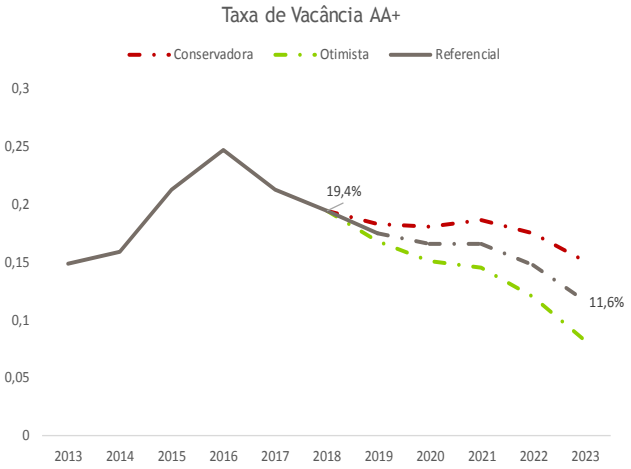


Fonte: Binswanger

Nota: Valores expressos de forma arredondada

Com sinais de demanda crescente e baixo volume projetado de novas entregas, espera-se uma redução significativa na taxa de vacância nos próximos anos.

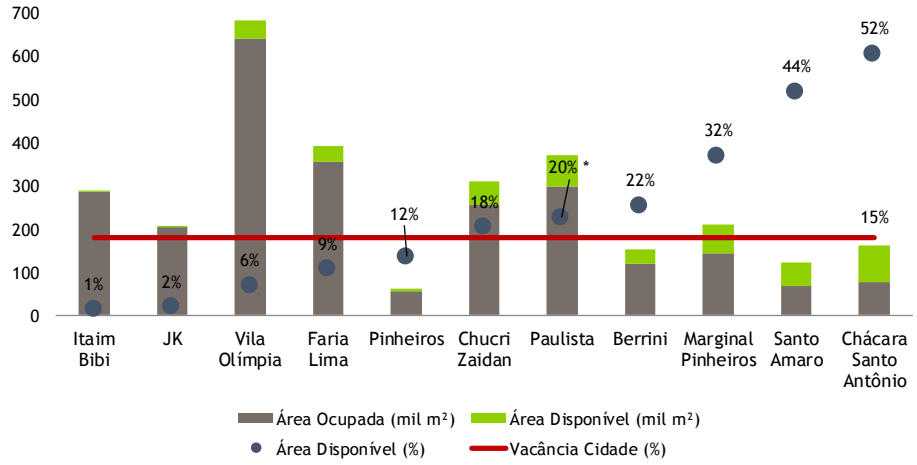




Fonte: Binswanger

Nota: Valores expressos de forma arredondada

Mesmo dentro da cidade de São Paulo, podemos notar que algumas sub-regiões se destacam por apresentar melhores sinais de recuperação do que a média.



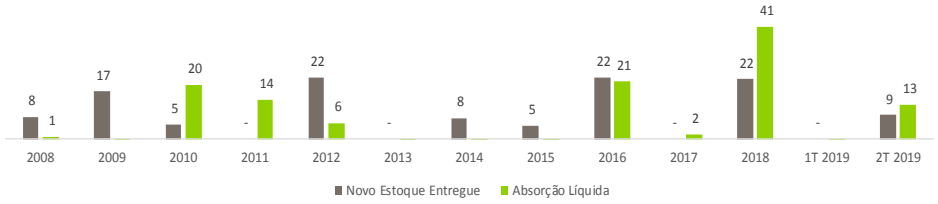


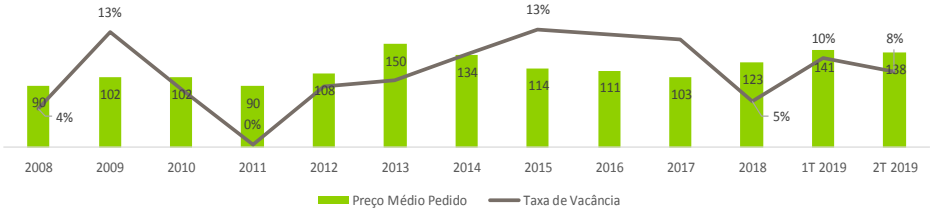
Fonte: SiiLa

Nota: Valores expressos de forma arredondada

* Paulista (Fonte: SiiLa) – Avenida Paulista mais um quarteirão na direção do Bairro dos Jardins e dois quarteirões na direção do Bairro da Bela Vista

Região da Paulista demonstra resiliência nos indicadores favoráveis aos proprietários.

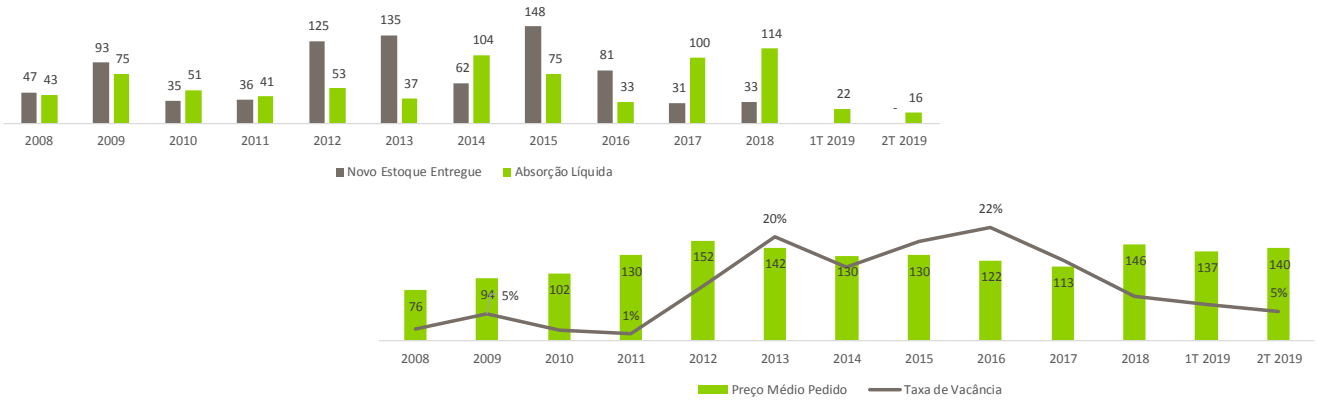




Fonte: Binswanger

Nota: Valores expressos de forma arredondada

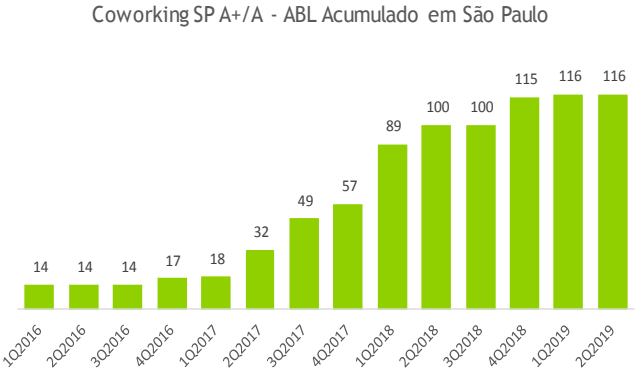
Região da Vila Olímpia / JK / Faria Lima demonstra indicadores favoráveis aos proprietários hoje.

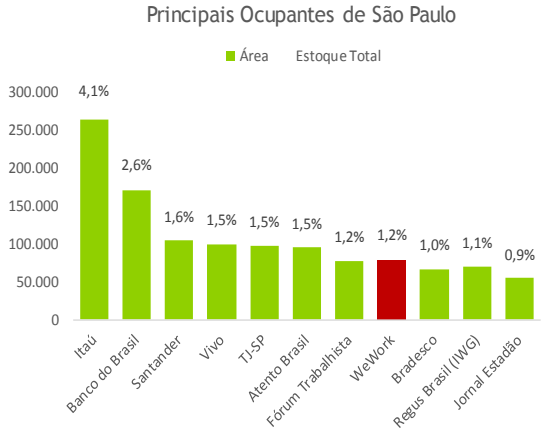


Fonte: Binswanger

Nota: Valores expressos de forma arredondada

Um movimento relevante no mercado é o crescimento dos players de Coworking, principalmente na cidade de São Paulo. O ABL (m²) locado total em edifícios A+ e A em 2019 é de 116 mil metros, aumento de mais de 754% em relação a 2016. Acreditamos que a demanda dos players de Coworkings será relevante para recuperação dos valores médios dos aluguéis nas principais regiões da cidade e com fácil acesso ao transporte público.

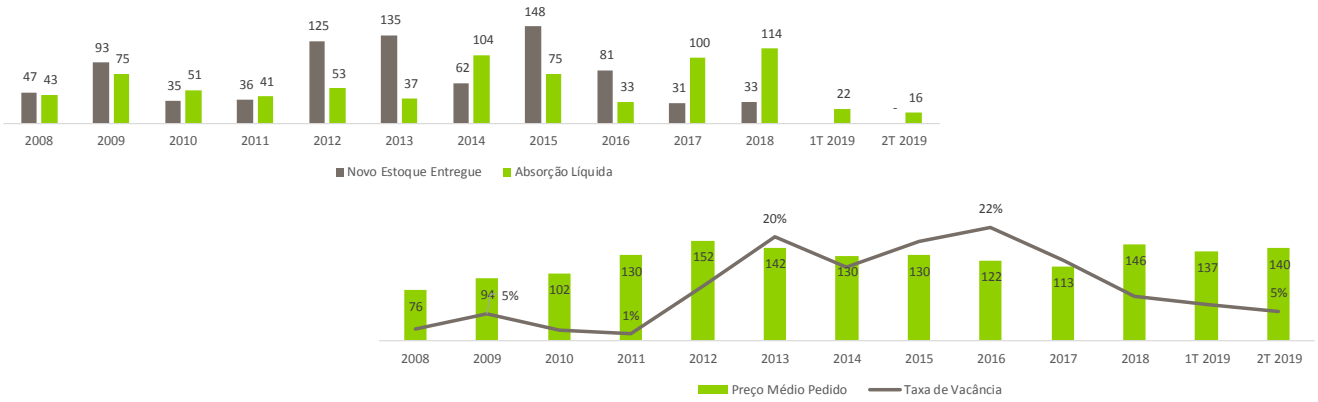




Fonte: Binswanger, SiiLA

Nota: Valores expressos de forma arredondada

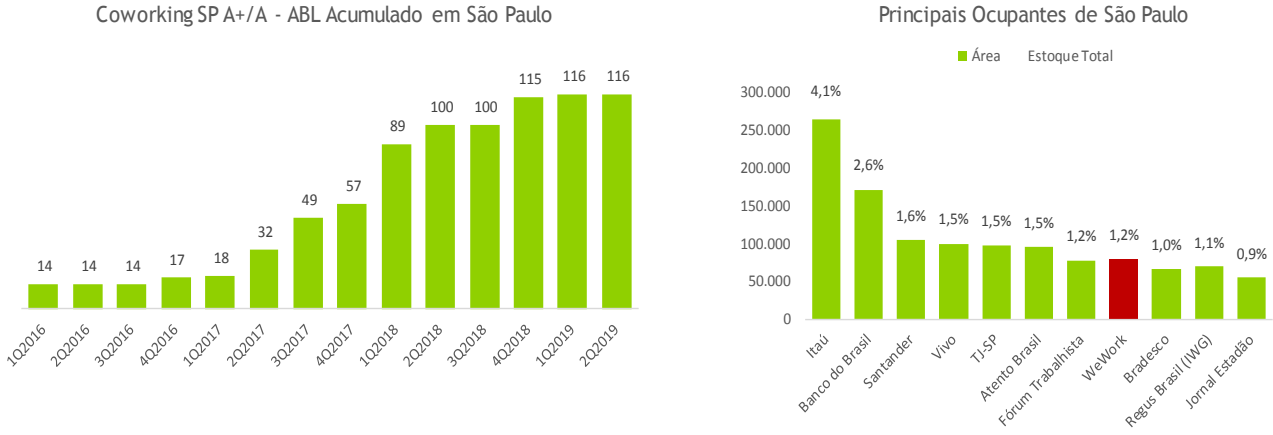
Região da Vila Olímpia / JK / Faria Lima demonstra indicadores favoráveis aos proprietários hoje.



Fonte: Binswanger

Nota: Valores expressos de forma arredondada

Um movimento relevante no mercado é o crescimento dos players de Coworking, principalmente na cidade de São Paulo. O ABL (m²) locado total em edifícios A+ e A em 2019 é de 116 mil metros, aumento de mais de 754% em relação a 2016. Acreditamos que a demanda dos players de Coworkings será relevante para recuperação dos valores médios dos aluguéis nas principais regiões da cidade e com fácil acesso ao transporte público.



Fonte: Binswanger, SiiLA

Nota: Valores expressos de forma arredondada

As projeções aqui utilizadas são baseadas em informações públicas compiladas pelo Gestor. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado, dado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção. Sendo assim, as projeções aqui presentes não caracterizam promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade assegurada por parte do do Coordenador Líder ou de qualquer outro participante da oferta, tendo sido elaborado com base em dados do passado ou estimativa de terceiros. Para mais informações, veja a Seção Fatores de Risco - Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas neste Prospecto Preliminar e nos demais documentos da Oferta, na página 115 deste Prospecto.

Escrituração

O serviço de escrituração das Cotas é prestado pelo Administrador, acima qualificado.

Custódia

O serviço de custódia das Cotas é prestado pelo Administrador, acima qualificado.

Demonstrações financeiras e auditoria

O Administrador contratou a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, acima qualificada, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) alteração do Regulamento, ressalvadas nas hipóteses constantes no artigo 17-A da Instrução CVM 472; (iii) destituição do Administrador e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, caso aplicável; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo; (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável; (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) contratação de formador de mercado que seja parte relacionada; (xi) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; (xii) alteração do prazo de duração do Fundo; e (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

Cinco Principais Fatores de Risco

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes Imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Adicionalmente, pela Política de Investimento, os Ativos Imobiliários devem ser oriundos, preponderantemente, do setor de escritórios comerciais. Dessa forma, o Fundo apresenta também o risco de concentração setorial.

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Novas Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e economias nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os

Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("**CARF**"). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não pode-se prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de Flutuações de Preço

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um

efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 108 deste Prospecto.

Riscos institucionais. O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Imobiliários. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como RFB, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Recentemente, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo

investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções e/ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da RFB, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de crédito. Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros: Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado. Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir seu valor patrimonial. Dessa forma, as Novas Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Novas Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos Tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93. Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores

mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que os cotistas sejam chamados para a realização de aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as Novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco de desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento. O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de prazo. Considerando que a aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista. Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas

Risco de desenquadramento passivo involuntário. Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Novas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta. A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados p*ro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em ativos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida, bem como o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a aquisição de todos os Ativos Imobiliários**.** Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Imobiliários para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente,

vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, observados os limites do Regulamento e da legislação aplicável, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de conflito de interesse. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais

Risco do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando 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 em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Novas Cotas.

Risco relativo às novas emissões. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de restrição na negociação. Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de Substituição do Gestor. A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de lajes comerciais, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor. Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de uso de derivativos. O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento. O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento), voltados para o segmento de escritórios (incluindo lajes e prédios corporativos). A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

Riscos relativos ao setor imobiliário. O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento ;e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais

Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis

A estrutura concebida para a exploração dos imóveis envolve a interação de entes despersonificados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação (Lei 8.245/1991), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados. Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis do setor de escritórios comerciais. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Riscos referentes à aquisição dos Ativos Imobiliários da Oferta

Risco da não aquisição dos Ativos Imobiliários

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Imobiliários, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários. A incapacidade de aquisição dos Ativos Imobiliários em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a

rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” na página 61 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliários existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Riscos relativos à Oferta

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário" na página 43 deste Prospecto Preliminar, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações públicas de que o Gestor atualmente dispõe. As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;

- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos shopping centers;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados nesta seção "Fatores de Risco".

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto. Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear somente nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Por fim, o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como Anexo V, na página 217 do presente Prospecto Preliminar, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do constante como Anexo V, na página 217 do presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos Imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderão ser impactados adversamente.

Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Condomínio Edifício Alamedas e/ou do Edifício Saliba pelo Fundo

A aquisição do Condomínio Edifício Alamedas e do Edifício Saliba estão condicionadas à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes não sejam atendidas, seja em relação ao Condomínio Edifício Alamedas e/ou em relação ao Edifício Saliba, o Fundo poderá não vir a concretizar a aquisição desses ativos, de forma que os recursos que seriam destinados a tais ativos serão utilizados em outros Ativos Imobiliários que atendam à Política de Investimento do Fundo. Nesta hipótese, caso o Administrador não encontre outro Ativo Imobiliário que atenda a Política de Investimento do Fundo para substituir a aquisição do Condomínio Edifício Alamedas e/ou do Edifício Saliba, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Riscos do Não Pagamento do Preço Total de Aquisição do Edifício Saliba

O preço de aquisição do Edifício Saliba será pago em parcelas da seguinte forma: (i) R$22.337.783,00 (vinte e dois milhões, trezentos e trinta e sete mil, setecentos e oitenta e três reais), com vencimento em 06 de abril de 2020; (ii) R$23.481.250,00 (vinte e três milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), com vencimento em 05 de outubro de 2020; (iii) R$24.683.251,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos e oitenta e três mil, duzentos e cinquenta e um reais), com vencimento em 05 de abril de 2021; (iv) R$25.946.781,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e um reais), com vencimento em 05 de outubro de 2021. Desta forma, caso não seja captado, por meio da presente Oferta, o montante necessário para pagamento total do Edifício Saliba, o Fundo terá que realizar, futuramente, nova emissão de Cotas para arcar com o saldo remanescente da última parcela do preço de aquisição ou utilizar recursos próprios disponíveis, se houver, de forma que a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Risco referente a não atualização da auditoria jurídica.

Foi realizada, pelo Fundo, auditoria jurídica restrita dos Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo, na época de sua aquisição, a qual não foi atualizada para fins da presente Oferta. Está sendo realizada uma auditoria jurídica complementar em tais Ativos Imobiliários, a qual não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta, seja por conta de seu escopo restrito, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Tais fatores podem acarretar em divergências, contingências, vícios ou débitos de natureza diversas, o que por sua vez pode afetar adversamente os Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e os direitos que deles decorrem, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar. Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Bacen, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Segunda Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Administrador, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Administrador, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Administrador.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição”, na página 58 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Escriturador não possuem qualquer relação societária, e exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo, não há outro relacionamento relevante entre o Administrador e o Auditor Independente.

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Administrador, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Administrador ou para outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Gestor e/ou suas empresas controladas mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste, principalmente, nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

1. Tipo de Operação: Debêntures
- Data de Início: 20/04/2018
- Data de Vencimento: 20/04/2021
- Saldo Total em Aberto: R$ 52.129.987,37
- Taxa: CDI + 2%a.a.
- Garantias: Alienação Fiduciária de 100% das cotas da Realty XXVII Empreendimentos Imobiliários LTDA e da RB Capital Realty One Empreendimentos Imobiliários S.A

2. Tipo de Operação: Certificado de Recebíveis Imobiliários
- Data de Início: 13/11/2014
- Data de Vencimento: 07/04/2025
- Saldo Total em Aberto: R$ 47.307.375,48
- Taxa: TR + 9,06%a.a.
- Garantias: aval da RB Capital SA + Alienação Fiduciária de Imóvel

3. Tipo de Operação: Operações de Swap
- Data de Início: jan/19 a mar/19
- Data de Vencimento: mar/21
- Saldo Total em Aberto: R$152milhões
- Taxa: 113%CDI x IPCA + 3,92%a.a.
- Garantias: aval da RB Capital SA

O Coordenador Líder também presta para o Gestor e/ou suas empresas controladas serviços de cash management, processamento de pagamentos e recebimentos, cartões corporativos. Todos os serviços são prestados com tarifas de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Gestor.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão do Gestor e/ou suas empresas controladas, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

ANEXO II - ATA DO INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO E DA RE-RAT INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO VI - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Rodolfo Lucena

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro
Tel.: (XX11) 3107-8081 - (XX11) 3106-5142 - E-mail: [illegible]

REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.871.930 de 05/07/2019

Certifico e dou fé que o documento sobrecitado, contendo 69 (sessenta e nove) páginas, foi apresentado em 05/07/2019, e que foi prenotado sob nº 1.877.370 (todos os registros efetuados em cumprimento sob nº 1.871.930 e averbado no registro nº 1.870.794 do Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta do documento sobrecitado o seguinte assinante digital:
[illegible]

São Paulo, 05 de julho de 2019

Assinado eletronicamente

Rodolfo Lucena
OFICIAL

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
R$ 21,29	R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ [illegible]
Selo de Controle [illegible]	ISS [illegible]	Selo Eletrônico [illegible]	Outros Emolumentos [illegible]	Total [illegible]

Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o site www.tdpj.com.br/autenticidade/registro e informe o selo eletrônico e código de barras abaixo:

00181124123287046

Para conferir o documento digitalizado acesse o site indicado e informe o código de acesso e verificador abaixo:

https://selodigital.cjsp.jus.br

Selo Digital
1135544TIEE00020112EF19F

Página
Registro
1.871.030
05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:02:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Fabiana Lucchesi - OFICIAL.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 31.894.369/0001-19

Pelo presente instrumento particular, a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), deliberam e resolvem aprovar a alteração das cláusulas 26º, 30º, inciso X e 37º parágrafos segundo e terceiro do regulamento do Fundo, conforme texto consolidado que consta no Anexo A a este instrumento ("Regulamento").

São Paulo, 05 de julho de 2019.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DANIELA ASSARITO
ROVIRA:01801[illegible]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Página
Registro
1.871.030
05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Fabiano Lemos Maia - OFICIAL.

ANEXO A - REGULAMENTO DO RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO DO

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São Paulo, 05 de julho de 2019.

Página
Registro
1.871.030
05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 04/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes, ficando contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Fabiana Lemes Vaz - OFICIAL.

REGULAMENTO DO RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I. DEFINIÇÕES

Artigo 1º Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo I ao presente Regulamento. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "sem prejuízo"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas no Anexo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, ampliadas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

CAPÍTULO II. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

Artigo 2º A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador terá amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e arrendar todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante recomendação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Gestor

Página
Registro nº 1.871.030 05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 28/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

Artigo 3º A gestão da carteira do Fundo será realizada da seguinte forma: (i) a gestão da carteira imobiliária será realizada de forma ativa pelo Administrador, observada em qualquer caso a recomendação do Gestor; e (ii) a gestão da carteira de valores mobiliários será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

Custodiante

Artigo 4º A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará, entre os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Primeiro. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo Segundo. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo Terceiro. O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens emanadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Escriturador

Artigo 5º A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sistema Eletrônico - SIRIGHT.

Auditor

Artigo 6º Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por qualquer um dos Auditores Independentes.

Formador de Mercado

Artigo 7º Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante recomendação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 4º-A, §1º, da Instrução CVM nº 472/08.

Distribuidor

Artigo 8º A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas no respectivo documento que vier a aprovar a nova emissão, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para a prestação dos serviços de distribuição das Cotas.

Outros Prestadores de Serviços

Artigo 9º O Administrador, em nome do Fundo e conforme recomendação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os seguintes serviços: (i) avaliação dos imóveis; (ii) administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo; (iii) recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários; (iv) administração dos locatários; (v) gestão de propriedades imobiliárias; (vi) assessoria comercial; (vii) consultoria imobiliária especializada; e (viii) excussão do direito de superfície do cessionário, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante recomendação e indicação do Gestor.

Parágrafo Único. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, à exceção do próprio Gestor.

Página
[illegible]

Registro
1.871.030
05/07/2019

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes perante terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sistema Eletrônico - SERIAL.

CAPÍTULO I.I. PÚBLICO ALVO

Artigo 10. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13, e (b) investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, únicos e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Artigo 11. O Fundo, constituído como comunhão fechada, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

Parágrafo Único. Para fins das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII Renda Gestão Ativa/Títulos Corporativos".

CAPÍTULO V. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 12. O objetivo do Fundo é a valorização de renda e ganho de capital a serem obtidos mediante a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários, voltados para o segmento de escritórios, incluindo lajes e prédios corporativos, sendo certo que tais empreendimentos de escritórios poderão estar concentrados em imóveis destinados para atividades de varejo e/ou atacadista. O investimento nos Empreendimentos Imobiliários dar-se-á por meio de aquisição de ativos imobiliários, incluindo imóveis para posterior alteração, locação ou arrendamento.

Parágrafo Primeiro. Pelo menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo deverá estar alocado diretamente em Ativos Imobiliários.

Protocolo nº 1.872.175 de 26/07/2018 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

Parágrafo Segundo. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, não sendo tal fato, dessa forma, impeditivo ou critério específico ou determinados de diversificação.

Parágrafo Terceiro. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, especialmente nas regiões metropolitanas das cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro.

Parágrafo Quarto. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, caso aplicável. Ao contrário, a aquisição de imóveis, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Parágrafo Quinto. Nos termos do instrumento de promessa de compra e venda celebrado pelo Fundo e Administrador(es), conforme recomendação do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projeto de construção dos Imóveis que não se enquadrem em Imóveis Prontos, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento imobiliário e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Sexto. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de expandir o respectivo empreendimento imobiliário ou ainda potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Artigo 13 A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, poderá ser aplicada em Ativos Financeiros, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, conforme disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 14 O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Página
Registro nº 1.871.030 05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes, relativo contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sistema Eletrônico - OFICIAL.

Artigo 15 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 16 O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Artigo 17 O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, para recomendação ao Administrador, sem prejuízo de eventual composição da carteira em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

Parágrafo Único. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, praticar aqueles que dificultem a fiscalização pelo Administrador quanto à relação às atribuições que lhe forem especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

Artigo 18 O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Artigo 19 O Fundo poderá (a) adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio; e/ou (b) conceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo das diversas credoriais oriundas dos Ativos Imobiliários.

CAPÍTULO VI. REMUNERAÇÃO

Artigo 20 O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, equivalente a 1,25% ao ano, calculada à razão de 1/12 (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de

ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão de Fundos negociadas na segmentação e que deverá ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da Primeira Emissão.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo do disposto acima, por mera liberalidade do Administrador e do Gestor, a Taxa de Administração nos períodos indicados na tabela abaixo será cobrada com bases nos seguintes percentuais:

Período	Percentual (ao ano)
Durante os 6 (seis) primeiros meses contados do encerramento da Primeira Emissão ou, caso o encerramento da Oferta Pública destinada ao público geral (desde que distribuído o montante mínimo previsto nos documentos da respectiva Oferta Pública), o que ocorrer primeiro	0,317%
A partir do encerramento do período indicado acima e até os próximos 12 (doze) meses.	0,67%

Parágrafo Segundo. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme descrito nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo Terceiro. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo Quarto. A Taxa de Administração prevista no *caput* deste artigo deve ser provisionada diariamente com base de 252 dias úteis ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Portaria Eletrônica - OFICIAL.

mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e pago mensalmente, por períodos vencidos, até o 7º (sétimo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 7º (sétimo) dia útil do mês subsequente à data da primeira Integralização de Cotas.

Artigo 21 A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato de subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 22 Não será cobrada taxa de performance e taxa de saída.

CAPÍTULO VII. OBRIGAÇÕES DO GESTOR

Artigo 23 O Gestor deverá, sem prejuízo de disposto no Contrato de Gestão:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo as hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendar o recomendo ao Administrador a sua aquisição ou alienação, conforme o caso, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iii) recomendar a celebração pelo Administrador de contratos (incluindo aditamentos e welvers que entender necessários), negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

(iv) auxiliar ao Administrador a controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os

Página
Protocolo nº 1.871.030 de 08/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficará contra terceiros sob nº 1.871.030 em 08/07/2019 e averbado no registro nº 1.070.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.
1.871.030
08/07/2019

serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, assim como de exploração de quaisquer direitos reais, a que inclua, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização das respectivas frações imobiliárias, caso estes não devam ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(v) auxiliar o Administrador a monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

(vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis, recomendando ao Administrador a celebração de novos negócios;

(viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir anualmente as locações dos imóveis com as empresas contratadas que prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e recomendar ao Administrador as medidas necessárias à celebração dos respectivos contratos;

(ix) beneficiar o Fundo com qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente de investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

(x) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

(xii) atender às comunicações feitas, caso haja verificado o enquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Substituto Escrevente - DF 2141.

(xiv) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;

(xv) coordenar e executar a estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, e recomendar ao Administrador: (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável; e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xvi) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Gestão;

(xvii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias gerais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, integrantes do patrimônio do Fundo;

(xviii) recomendar ao Administrador a implementação de reformas ou benfeitorias nos Ativos Imobiliários com o objetivo de manter o valor dos Ativos Imobiliários ou potencializar os retornos decorrentes da locação comercial ou eventual comercialização;

(xviii) indicar empresas para a elaboração de laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários;

(xix) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Ativos Imobiliários;

(xx) quando entender necessário, solicitar ao Administrador a convocação de Assembleias Gerais de assuntos pertinentes de interesse do Fundo, com justificativa sobre a referida matéria; e

(xxi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros que integrem o patrimônio do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Único abaixo.

Parágrafo Único. O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO E SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SEGUINTE ENDEREÇO DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES: www.rbcapitais.com.

Averbação nº 1.872.475 de 26/07/2018 do 12º RTD/PJ. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OP-CNJ.

Artigo 24 O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira, em nome do Fundo, os ativos listados na Política de Investimento (exceto os Ativos Imobiliários cuja responsabilidade pela aquisição é do Administrador), de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de instrumentos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO VIII – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 25 O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

(i) abrir e movimentar as contas bancárias do Fundo;

(ii) adquirir e alienar livremente os imóveis, conforme recomendação do Gestor;

(iii) representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral;

(iv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não responderão direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não poderão ser dados em garantia de débito do operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(v) manter, as suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros dos cotistas e de transferência das Cotas que não estejam depositadas na B3; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes exigida contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sistema Eletrônico - OFICIAL.

do Auditor Independente e, quando for o caso, do representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

(vii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(viii) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referente ao inciso (vi) acima até o término do procedimento;

(ix) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xii) dar, desde que requisitada pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários (exceto Imóveis) detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

(xiii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xiv) exercer suas atribuições com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável, em observância às recomendações e orientações do Gestor;

(xv) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo ou fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo.

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2018 às 12:02:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ineficaz contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Sudário Leonardo - OF CIAL.

(xv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, incluindo os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais que incidam, mas não se limitem ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(xvi) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

(xvii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo ou diligenciando para que se em exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Gestor possa realizar tais atos, conforme o disposto no artigo 24 abaixo;

(xviii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o cumprimento dos empreendimentos imobiliários e das Demais Empreendimentos Imobiliários sob sua responsabilidade, caso aplicável; e

(xix) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos, conforme recomendação do Gestor:

a. distribuição das Cotas a cada nova Oferta;

b. consultoria especializada, cujo objetivo de suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

c. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, incorporar e acompanhar projetos, efetuar a gestão de propriedades imobiliárias, assessorar a comercialização dos respectivos imóveis e consultorias econômicas e financeiras relacionadas aos setores de investimento para fins de investimento; e

Registro
[illegible]
Registro:
1.871.930
05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sudário Serviços - CRC/SP.

d. Formador de Mercado.

Artigo 26 Os serviços a que se referem os itens "a" a "c" do inciso (xix) do artigo acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Artigo 27 É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de Formador de Mercado.

Artigo 28 A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO IX. RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 29 O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá prestar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo, ou de descredenciamento pela CVM.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral, e o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsidiar o Administrador, em relação aos imóveis que componham a carteira do Fundo.

Parágrafo Terceiro. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, a que poderá ocorrer mediante

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Substituto Escrevente - DF 0141.

convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

Parágrafo Quarto. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou o substituto do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que essa assembleia geral que destituir o Gestor deverá, necessariamente, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo Quinto. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata de Assembleia Geral que eleger seu substituto ou sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Sexto. A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

Parágrafo Sétimo. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no Parágrafo Sexto acima, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Oitavo. Caso a Assembleia Geral referida no Parágrafo Quarto acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha de novo Administrador, não obtenha por qualquer motivo o *quorum* necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no Parágrafo Sexto acima, convocar nova

Página
[illegible]

Protocolo nº 1.872.030 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes perante terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Sudário Barbosa - OFICIAL.

Registro
1.871.930
05/07/2019

Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro Fundo de Investimento.

Parágrafo Nono. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do Parágrafo Oitavo acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

Parágrafo Décimo. No caso de renúncia ou destituição do Administrador ou do Gestor, estes continuarão prestando, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada no este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixarem suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo primeiro. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO X. VEDAÇÕES

Artigo 30 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, obtendo receitas outras ou abrir créditos nas Cotas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar ou aceitar recursos oriundos de fora do país;

(vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

(viii) vender à Securitizadora as Cotas, admitida a emissão de novas séries e integralização via chamada de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações com Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, ou com Cotas de emissão do próprio Fundo, quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

(x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados regulamentados 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no mínimo, o valor do Patrimônio Líquido; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Primeiro. A vedação prevista no inciso (ix) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que observado o artigo 19 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que as operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pela BACEN ou

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2018 às 12:02:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

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

CAPÍTULO XI. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 31 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

Parágrafo Único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Artigo 32 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no inciso IV do artigo 29 acima, e declarará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Artigo 33 Exceto se previsto de forma diversa nesse Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de: (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações assumidas do Fundo sejam honradas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XII. CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 34 Os atos que caracterizam Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que

configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XIII. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 35 O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de Cota.

Parágrafo Primeiro. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIII.

Parágrafo Segundo. As Cotas garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Parágrafo Terceiro. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Parágrafo Quarto. As Cotas deverão ser subscritas para integralização em moeda corrente nacional, sendo certo que a eventual Assembleia Geral que venha a aprovar a realização de uma nova Oferta poderá estabelecer que seja realizada a incorporação das novas Cotas em Ativos Imobiliários, desde que essa integralização seja feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, bem como de acordo com os documentos da respectiva Oferta.

Parágrafo Quinto. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 36 A Primeira Emissão será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo II a este Regulamento que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

Artigo 37 Caso o Fundo já tenha atingido, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i)

limitadas ao montante do Capital. Autorizacao e que não prevejam a integralização das Cotas de nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado levando-se em conta (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil ajustado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base dentro da qual Cotistas terão direito de preferência.

Parágrafo Quarto. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e a deliberação da Assembleia Geral ou do instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado.

Artigo 38. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

Parágrafo Primeiro. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Parágrafo Segundo. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da Oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Terceiro. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

Artigo 39 Não há limitação a esquema mínimo de investimento no Fundo por qualquer investidor, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

Artigo 40 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Parágrafo Único. Para efeitos do disposto neste artigo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências de titularidade das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Artigo 41 Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

Artigo 42 Não é permitido o resgate de Cotas.

CAPÍTULO XV - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 43 A apuração do valor dos Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o

??

[illegible]

Página
Anexo I nº 1.872.030 de 05/07/2019 do 12018279br Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.871.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OP-CNJ.
Registro
1.871.930
05/07/2019

Tunda não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, da Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir das suas carteiras, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos de regulamentação em vigor.

Parágrafo Primeiro. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

Parágrafo Segundo. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, posteriormente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada

Parágrafo Terceiro. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento deverão ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

Parágrafo Quarto. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no Parágrafo Terceiro acima, quando aplicável.

CAPÍTULO XV. RISCOS

Artigo 44 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo III deste Regulamento e no Formulário Anual, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVI. ENCARGOS

Artigo 45 Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

I) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2018 às 12:08:27hs. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes, estando contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sistema Eletrônico - DPC/ARL.

recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(vi) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

(vii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(viii) honorários e despesas do Auditor Independente;

(ix) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que comporham o patrimônio do Fundo;

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

(xi) gastos com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;

(xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xiii) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;

(xiv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis Integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto nesse Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;

(xv) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada e

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sistema Eletrônico - SIRIGHEL.

administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização das respectivas unidades do Empreendimento Alvorada;

(xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e

(xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

Parágrafo Segundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração das Cotas; (iv) custódia de títulos e valores mobiliários; e (v) gestão dos valores mobiliários investidos da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XVII, POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 46 O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brltrust.com.br) e os mesmos dispensarão aos Cotistas em que sejam, no concernente ao disposto neste Regulamento.

Parágrafo Único. As informações acima especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio de seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 47 O Administrador deverá prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

(vi) 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 nº 472/08;

(vii) 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 Instrução CVM nº 472/08.

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório com ressalvas de Cotistas:

a. até 10 (dez) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

b. no mesmo prazo previsto na Seção 10, o resultado das eleições na Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 48 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos e informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais ordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 05 (cinco) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 10 (dez) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 46, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:02:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daqueles mencionados no inciso V do artigo 49 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 49 O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 50 O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicos ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

Parágrafo Primeiro. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Parágrafo Segundo. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização pelo Administrador de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física.

Parágrafo Terceiro. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou qualquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correspondência física.

CAPÍTULO XVIII. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 51 O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente de realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo,

Protocolo nº 1.572.475 de 26/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.701.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OP-CIAL.

apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respectivas disposições da Última ICVM-MVM/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro auferido conforme a regra de tributação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, rendimentos provisionados não devem ser deduzidos da base de distribuição do lucro semestral, no momento de provisão, mas somente quando forem efetivamente pagos pelo Fundo.

Artigo 52. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação definida pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Parágrafo Primeiro. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificada pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto de nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto de nova emissão não farão direito à distribuição de rendimentos, somente fazendo tal direito todas as demais atualmente Cotas já devidamente subscritas e integralizadas quando da nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos seguintes direitos de rendimentos e amortizações.

Parágrafo Segundo. Observada a obrigação estabelecida nos termos do caput do artigo 51 acima, o Gestor poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observadas os limites previstos no regulamento e a legislação aplicável e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Parágrafo Terceiro. O Gestor também poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Substituto Escrevente - DF 0141.

investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Parágrafo Quarto. O percentual mínimo a que se refere o caput do artigo 51 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Parágrafo Quinto. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do artigo 52 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com os dados de depósito informados pela Escriturador, exceto na ocorrência do previsto no Parágrafo Primeiro deste Artigo 52.

Parágrafo Sexto. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

Parágrafo Sétimo. O Gestor, com o objetivo de prover recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos rendimentos auferidos semestralmente pelo Fundo.

Parágrafo Oitavo. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, e seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo Nono. Caso a Assembleia Geral prevista no Parágrafo Oitavo acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XIX. TRIBUTAÇÃO

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

Artigo 53 Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, residente ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que venha com ele incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

Parágrafo Primeiro. Os rendimentos atribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XX – ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 54 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, a ser indicado na ficha de Adesão ou cadastro atualizado, conforme o caso, ou, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data da comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo Segundo. Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação de Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes exigida contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 20 (vinte) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 55 Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo Primeiro. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 56 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

(ii) no sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 57 Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações acima, no mínimo, acrescidas daquelas do artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "l" da Instrução CVM nº 472/08, somente que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Artigo 58 Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações acima incluem:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OP-014L.

(vi) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 59. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento, ressalvadas as hipóteses constantes no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, caso aplicável;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas a negociação;

(viii) aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;

Página
Registro nº 1.871.030 05/07/2019
Protocolo nº 1.872.175 de 26/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes perante terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Sudileia Lemos Dias - OFICIAL.

(xii) atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 37, II da Instrução CVM nº 472/08;

(xiii) alteração do prazo de duração do Fundo; e

(xiv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral Ordinária deverá ocorrer anualmente, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

Artigo 60. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral nas hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 61. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas poderão solicitar, por meio de requerimento escrito endereçado ao Administrador, a inclusão de matéria na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro. O pedido de que trata o artigo acima deve ser acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Segundo. O percentual de que trata o artigo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Terceiro. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do artigo acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a (iii) do artigo 36 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no caput acima, a validade de tal solicitação de maneira bem clara e os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 62. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sistema Eletrônico - OFICIAL.

form) representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aquisições do Fundo, em conjunto com direitos e dos interesses dos Cotistas.

Artigo 63 A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

(ii) 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano e se encerrará na próxima Assembleia Geral Ordinária, permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 66, da Instrução CVM nº 472/2008:

(i) ser Cotista;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função, ser sócio(a) empregado(a) ou prestador(a) de serviço imobiliário que constitua 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 por ato concreto 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;

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:02:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes perante terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lorenzato - OFICIAL.

nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Terceiro. O representante dos Cotistas deverá informar ao Administrador e ao Gestor a superveniência de circunstâncias que possam impedir o de exercer a sua função.

Artigo 64. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 65. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, exceptuadas as hipóteses de quorum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 66. As deliberações relativas as matérias previstas nas alíneas "(iii)", "(iii)", "(v)", "(vi)", "(viii)", "(ix)" e "(xiii)" do artigo 50 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tiverem as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Segundo. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 5,0% (cinco por

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

pelo(s) titular(es) da(s) Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Ao receber a solicitação, o Administrador deverá imediatamente, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Quarto. Nas hipóteses previstas no acima, o Administrador pode exigir:

(i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto. É vedado ao Administrador:

(i) exigir qualquer outras justificativas para o pedido acima;

(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

(iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Quarto acima.

Parágrafo Sexto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, e o ônus de Eventos, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 67 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) o Administrador ou Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

(iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

Página
Registro nº 1.871.030 em 05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 28/06/2019 às 12:08:27hs. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes, exigida contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OP-214L.

(vi) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, ou administrador de determinação relativa à Lavra de avaliação de bens ou sua propriedade que seja considerada para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cuja Interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Não se aplica a vedação prevista neste artigo 67 quando:

(i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos do bem com que concorrerem para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 5º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, combinado com o § 3º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXI. ATOS E FATOS RELEVANTES

Artigo 68. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XVII deste Regulamento.

Artigo 69. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Página
Protocolo nº 1.872.030 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes, ficando contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Fabiana Lorenzon - OFICIAL.
1.871.030
05/07/2019

Parágrafo Único. São exemplos de ato ou fato relevantes:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;

(ii) o atraso para o recebimento de qualquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a paralização das atividades dos Imóveis, bem como a desocupação ou qualquer outra redução da vacância dos Imóveis destinados à arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) descontinuidade do Formador de Mercado ou o término da prestação do serviço;

(vi) a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados à arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Gestor ou Administrador;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão da negociação de suas Cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

Registro
000000000000
Protocolo nº 1.872.030 de 05/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de
publicidade erga omnes perante terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.871.031
neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por
Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.
Registro
1.871.030
05/07/2019

(xiii) emissão das Cotas nos termos do inciso VI do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXII. LIQUIDAÇÃO

Artigo 70. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para essa finalidade ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Artigo 71. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

(i) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

(ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador e do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-los não delibere quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

(iii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. Após o pagamento de todas as custas e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou, da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Parágrafo Terceiro. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas.

Parágrafo Quarto. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos

Página
Registro nº 1.871.030
05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 sob nº 20190726... Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes perante terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Substituto Emanuela - OF CIVIL.

previstos no Parágrafo Primeiro acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Quinto. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento do resgate das Cotas em circulação.

Parágrafo Sexto. Na hipótese de Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um deles e o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo Sétimo. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Oitavo. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do concorrido eleito por os Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o depósito em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Nono. 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.

Parágrafo Décimo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a forma em os ativos dos resgates são ou não efetuados em condições comutativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

Parágrafo Décimo primeiro. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

(ii) a demonstração de movimentação do patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

CAPÍTULO XXIII. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

Artigo 72. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão de incapacidade, observadas as disposições legais.

CAPÍTULO XXIV. EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 73. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 74. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 75. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XXV. FORO

Artigo 76. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:02:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OP-214L.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

renuncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

4º

[illegible]

Protocolo nº 1.872.175 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros em 1.871.930 de 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

ANEXO I - DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

"Administrador":	A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
"Assembleia Geral Extraordinária":	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
"Assembleia Geral Ordinária":	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Parágrafo Único do artigo 39 desse Regulamento.
"Ativos Financeiros":	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) LC de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vi) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada.
"Ativos Imobiliários":	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) imóveis; (ii) ações ou quotas de sociedades cujo objeto seja investimentos em imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis;

Protocolo nº 1.872.475 de 06/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes exigida contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Substituto Luiz Otávio - OFICIAL.

	(b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou, direta aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis: (vi) CRI, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação em imóveis ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vii) LCI, que sejam essenciais para fins de regularização dos imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais imóveis; ou (viii) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação em imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
"Auditor Independente":	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independentes; (v) BDO RCS Auditores Independentes S.S; e (vi) Grant Thornton Auditores Independentes.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado":	Significa o montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
"CADSINF"	O Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes, estando protocolado sob o nº 1.871.930 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Sandra Lucia Vidal - OFICIAL.

"Código ANBIMA":	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
"Código Civil Brasileiro":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
"Contrato de Gestão":	Significa o "*Instrumento Particular de Gestão de Carteira do JB Capital Office Income*", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento do Fundo.
"Custos":	Quaisquer custos emitidos pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
"Custos":	Os mencionados Custos, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários.
"Custodiante":	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia Útil":	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Empreendimentos Imobiliários":	Empreendimentos imobiliários voltados para o segmento de escritórios (incluindo lajes e prédios corporativos), sendo certo que em tais empreendimentos de escritórios poderão existir pontualmente imóveis destinados para atividades comerciais/varejo.
"Escriturador":	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
"Formador de Mercado":	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador.

Protocolo nº 1.872.175 de 26/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros com nº 1.871.930 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OP-CNJ.

"Fundo":	O RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
"Gestor":	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 5.699, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09.
"Imóveis"	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais) que sejam objeto de um ou mais Empreendimentos Imobiliários.
"Imóveis Prontos" ou "Imóveis Construídos":	Significam os imóveis em relação aos quais a autoridade municipal tenha expedido o "Habite-se" ou ato administrativo equivalente e possível de averbação na respectiva matrícula.
"Informe Anual":	O informe anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
"Instituições Financeiras Autorizadas":	Significam (i) qualquer uma das seguintes instituições financeiras que tenham classificação de risco mínima de "A", conforme avaliadas por agência de classificação de risco autorizada pela CVM.
"Instrução CVM nº 400/03":	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 472/08":	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 476/09":	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 494/11":	A Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 516/11":	A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 539/13":	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes exigida contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

"Instrução CVM nº 400/03":	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 476/09":	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 516/11":	A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 539/13":	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 555/14":	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 578/16":	A Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme em vigor.
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"LCI":	Significa as Letras de Crédito Imobiliário;
"LH":	Significa as Letras Hipotecárias;
"Lei nº 11.196/05":	A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme em vigor.
"Lei nº 6.404/76":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 8.668/93":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
"Lei nº 9.779/99":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
"LIG":	Significa as Letras Imobiliárias Garantidas;
"Oferta Pública Restrita":	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual: (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação de negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
"Oferta Pública":	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
"Ofertas":	Oferta Pública e Oferta Pública Restrita, quando referidas em conjunto.
"Patrimônio Líquido":	Significa a soma algébrica do carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pessoas Ligadas":	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do

Protocolo nº 1.872.175 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

	Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e/ou sócios, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ou/ou (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Política de Investimento":	A política de investimento do Fundo, descrita no Capítulo V deste Regulamento.
"Primeira Emissão":	A primeira emissão de Cotas, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
"Regulamento":	O presente regulamento do Fundo.
"SELIC":	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
"Suplemento"	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
"Taxa de Administração":	Significa o valor a ser pago ao Administrador pelos serviços prestados no âmbito deste Regulamento.
"Taxa de Distribuição Primária":	Significa a taxa que poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas e será equivalente a um percentual ou valor fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, para fins de pagamento dos gastos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativo contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Substituto Eurivaldo - OFICIAL.

	registro de títulos e documentos competente; (b) outros custos relacionados à Oferta, sendo certo que caso, após o encerramento de qualquer uma das Ofertas seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para arcar com todos os custos da referida Oferta descritos nas alíneas "a" a "h" acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos da referida Oferta descritos nas alíneas "a" a "h" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
"Taxa DI":	A taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculada e divulgada pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano.
"Termo de Adesão":	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

Página
Protocolo nº 1.872.030 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes perante terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.
1.871.930
05/07/2019

ANEXO II - SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos demais documentos da Primeira Emissão.

Tipo de Distribuição:	Primária
Montante Total da Primeira Emissão:	R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).
Montante Mínimo	R$ 49.635.000,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais).
Quantidade de Cotas:	até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas.
Quantidade Mínima de Cotas	49.635 (quarenta e nove mil, seiscentas e trinta e cinco) Cotas. Subscrita a referida quantidade mínima de Cotas o Coordenador Líder poderá cancelar ou reajustar o saldo não colocado ao final do Período de Colocação
Preço de Subscrição:	R$ 1.000,00 (mil reais), observada adicionalmente a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo).
Taxa de Distribuição Primária	Será cobrada dos subscritores das Cotas da Primeira Emissão o valor equivalente a 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) por cada Cota subscrita, para fins de pagamento da comissão de estruturação e de distribuição da Primeira Emissão, sendo certo que caso após o encerramento da Oferta Pública destrito da Primeira Emissão seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (i)

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

	insuficiente para cobrir todos os custos da referida Oferta Pública Restrita, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos da referida Oferta Pública Restrita, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
Número de Series:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito no respectivo contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.
Período de Colocação:	As Cotas deverão ser subscritas no prazo de até 6 (seis) meses contados da data do envio da comunicação de início da Primeira Emissão à CVM. A integralização das Cotas ocorrerá em data a ser fixada pelo Coordenador Líder.
Público Alvo:	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.
Investimento Mínimo por Investidor	Não haverá.
Coordenador Líder:	**RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob

Página
[illegible]

Registro:
1.871.030
05/07/2019

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Substituto Luiz Otávio - CP: 2141.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

	o nº 59.960.090/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.400, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.
Destinação dos Recursos:	Os recursos obtidos por meio da Primeira Emissão serão destinados 30% à aquisição de Ativos Imobiliários a serem adquiridos conforme recomendação do Gestor, nos termos do Regulamento do Fundo.

Página
Registro nº 1.871.030
05/07/2019

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes, exceto contra terceiros nos termos do art. 127, VII da Lei 6.015/73. Averbado no registro nº 1.871.030 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

ANEXO III

FATORES DE RISCO

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos neste Anexo III ao Regulamento. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes deste Anexo III, em conjunto com as demais informações contidas neste Regulamento, antes de decidir em adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos neste Anexo III, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos à flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Anexo III os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente impuseram um aumento nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados

Protocolo nº 1.872.030 de 05/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Averbado digitalmente por Sistema Eletrônico - OFICIAL.

operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem esses fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, aduaneiros e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal, o regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem abalar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a econômica, nacional ou no exterior, de natureza extraordinárias ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a cenário atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização de moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Descontinuidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado

Página
Registro
1.871.030
05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.070.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política efetiva ou poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019 tomou posse o Presidente eleito em 2018 Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política e econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propina a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais empresas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como subornaram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos, incluindo a ex-presidente da república a Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram denunciados e/ou tiveram prisões. Por outro lado, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF"). Tais pagamentos tinham como objetivo incluir as oficiais a reduzirem ou eliminarem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral do ambiente econômico brasileiro. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas virão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não pode se prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia

Protocolo nº 1.872.030 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes relativa contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

brasileiro. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de Flutuações de Preço. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, notadamente a intenção dos investidores nesses ativos, e dos quais se fazem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de investimento), notadamente com o crédito, recursos de gestão, desvalorização da moeda local, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados no exterior ou no Brasil poderá prejudicar de forma negativa os serviços do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade das Cotas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nesta negociação. Como consequência, o valor das Cotas do mesmo Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no longo prazo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar descasamentos entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de negociação das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO

Riscos de Não Distribuição ou Montante Total da Primeira Emissão. Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pela Primeira Emissão, o que, consequentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Este fato poderá

Página
Protocolo nº 1.872.030 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.871.031 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.
1.871.030
05/07/2019

reduzir os planos de investimento do Fundo e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a normalidade da distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, caso não seja atingido o montante mínimo da Primeira Emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Primeira Emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas: As Cotas objeto da Primeira Emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Primeira Emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificultará a sua saída do Fundo até que a oferta de Primeira Emissão seja encerrada.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os Fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionadas por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de recebermos fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilização do Investimento: O investimento em cotas constitui forma de investimento imobiliário e uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em

Página
Registro nº 1.871.030 05/07/2019
Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27hr. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Fabiana Lemes Vaz - OFICIAL.

questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas decorrerão do resultado do Fundo, que por sua vez, considerá primordialmente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pela Gestora, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em Juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação e aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser penhorado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários ou eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários optem por executar os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos e dos imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis serem morosos. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e de sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como Fundo de investimento imobiliário genérico. Assim,

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros com nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Fabiana Lorenzon - OFICIAL.

iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pela Gestora, conforme critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil e risco se propos. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital investalizado pelos Cotistas. Adicionalmente, pela Política de Investimento, os Ativos Imobiliários devem ser oriundos, preponderantemente, do setor de escritórios comerciais. Dessa forma, o Fundo apresenta também o risco de concentração setorial.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ao ciclo, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social, nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que atualmente entende serem isentas, podendo inclusive ser chamado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas deixarem, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ser, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalização das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a nossos Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja cumprido o requisito descrito no item (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

desenquadrados.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que poderão ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador, sócio ou empreendedor dos Imóveis Alvo detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, podendo em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e, consequentemente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível, ainda, que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que lhe reúna os poderes específicos à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo

61

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OP 6142.

9º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (iii), caso estas venham a ser Cotistas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos a um terceiro para terceiros poderá ser dificultada em função da liquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contratar com prestadores de serviço que sejam de mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desempenho pelos atividades a serem desempenhadas pelo Fundo.

Risco da Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de ter sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros sofrem tributação de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros: Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, ações e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles

Protocolo nº 1.872.475 de 28/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

exogenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou das taxas e/ou exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que poderá trazer prejuízos ao Fundo.

Risco Jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e formalidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão da dispêndio de tempo e recursos para manutenção da arcabouço contratual estabelecido.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: O Fundo poderá ser alvo de diversas ações, administrativas, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os demais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

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

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros com nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

da Fundo.

Risco Decorrente de Alterações no Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente de necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão alterar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujas provas dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados e/ou Detidos pelos Veículos Investidos e/ou Ativos Imobiliários: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a efetuação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda auferida de tal reinvestimento ser inferior àquela auferida pelo Fundo em virtude de gestão de ativos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes do patrimônio do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a

Protocolo nº 1.872.030 de 05/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte ativo referido e da omissão pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência de não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, inexistindo, portanto, a possibilidade de as Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não ocorra, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: Apesar de o patrimônio do Fundo ser constituído, majoritariamente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo indivisível, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis ou setor de ativos não auditados. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificadas em auditoria todas as passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos

identificados, inclusive em ordem de grandeza superior aquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que o vislumbrado, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que comporão a carteira do Fundo. Em caso de cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará a capacidade de negociação de suas cotas.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que eventualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções cíveis. Se quaisquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vierem a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, aos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Áreas Construídas: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo. Dentre esses riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade de averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da

Protocolo nº 1.872.475 de 26/07/2019 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes perante terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2019 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (vi) a inconclusão dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na cobrança do Fundo de correções arrecadações regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investir, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, o que, evidentemente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, a decretação de desapropriação ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização: Caso os recursos do Fundo destinem-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por conseguinte, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores externos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, reformas e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Protocolo nº 1.872.475 de 05/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e ficando contra terceiros sob nº 1.871.030 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Rodolfo Lucchesi - OFICIAL.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante de indenização a ser pago no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato: As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira desfavorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos irregularmente, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação do solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais de atividades com possíveis efeitos a imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes a aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como restrições de terrenos e construções, restrições a fretagem e detalhes de área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o valor imóvel do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem vir a criar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou

Protocolo nº 1.872.175 de 26/07/2018 às 12:08:27h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes efetuada contra terceiros sob nº 1.871.930 em 05/07/2018 e averbado no registro nº 1.870.731 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Substituto Escrevente - OFICIAL.

proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário: O setor imobiliário encontra-se sujeito a uma extensa regulamentação exercida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos Imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nesta hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderão ser impactados adversamente.

Demais Riscos: O Fundo também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como: surtos, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

ANEXO II

ATA DO INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO E DA RE-RAT INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Rubidian Lacerda

Rua Benjamin Constant, 159 - Centro
Tel.: (XXX) (11) 3104-1041 / (XXX11) 3 06-5142 - E-mail: [illegible]

REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.873.605 de 06/08/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico acima descrito (6 fls.) foi apresentado em 06/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.874.002, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 1.873.605 e averbado sob nº 1.871.930 da 06/08/2019 [illegible] do Registro Eletrônico do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo da presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta do documento acima registrado o seguinte assinante oficial:
[illegible]

São Paulo, 06 de agosto de 2019

Assinado eletronicamente

Rubidian Lacerda
OFICIAL

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ [illegible]
Selo de Papel	ISS	Selo Eletrônico	Outros Emolumentos	Total
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Para verificar a autenticidade deste selo digital, acesse o site www.selodigital.tjsp.jus.br e informe o código identificador

00181329501247126

Para conferir a autenticidade deste documento, acesse o site ou o QR Code informado e informe o código de validação no site https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1135544" DC000033464BE19D

Registro
0063013...005

Protocolo nº 1.873.066 de 06/08/2019 às 11:52:52h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e contra terceiros sob nº 1.873.066 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.871.901 de 05/07/2019 sob o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Priscila Barroso - OFICIAL.

Registro nº
1.873.066
06/08/2019

ATO DO ADMINISTRADOR DO
RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 31.894.369/0001-19

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), do RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.894.369/0001-19, resolve aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Segunda Emissão", respectivamente), nos termos do artigo 37, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), desde que nas previsam a integralização das Novas Cotas em bens e direitos, para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), e serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos termos finais da Oferta.

São Paulo, 02 de agosto de 2019

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Registro
08/08/2019 ...

Protocolo nº 1.873.066 de 06/08/2019 às 17:50:15 hs. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e contra terceiros sob nº 1.023.205 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.071.801 de 09/07/2010 sob o Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Luciana Carvalho - OFICIAL.

Registro
1.873.066
06/08/2019

ANEXO I

AO ATO DO ADMINISTRADOR DO

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento as mesmas normas e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão.

Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Total da Segunda Emissão:	Inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
Montante Mínimo da Segunda Emissão	R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
Quantidade de Novas Cotas:	Inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
Quantidade Mínima de Novas Cotas	1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas.
Novas Cotas do Lote Adicional:	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) de Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de

Página
Protocolo nº 1.873.986 de 06/08/2019 às 11:52:53h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade erga omnes e contra terceiros sob o nº 1.873.986 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.871.801 de 05/07/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Fabiana Carneiro - OFICIAL.
Registro nº
1.873.986
06/08/2019

	divulgação do Procedimento de Alocação de Orders (conforme abaixo definido), sem a necessidade de nova publicação de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Direito de Lote Adicional").
Preço Por Nova Cota:	R$ 00,00 (zero reais) por Nova Cota, calculado pro rata die sobre não incide a Taxa de Distribuição Primária, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento ("Preço por Nova Cota")
Taxa de Distribuição Primária	Será devida pelos investidores, conforme abaixo definido, inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme abaixo definido, ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Nova Cota, taxa em montante a ser indicado nos documentos da Oferta, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para arcar com os gastos da distribuição primária das Novas Cotas.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito no respectivo contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder e nos demais documentos da Oferta.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente

Página
Registro nº 1.873.966 06/08/2019
Protocolo nº 1.873.966 de 06/08/2019 às 11:52:53h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade sendo oficial a cópia recebida pelo e-mail 1.873.966 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.873.966 de 06/08/2019 pelo 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Priscila Carvalho - OFICIAL.

	nacional
Período de Reserva:	Será o período a ser indicado nos documentos da Oferta para recebimento dos Pedidos de Reserva
Período de Subscrição:	Sem prejuízo do Período de Reserva, será o período que se inicie na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerre na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro
Procedimento de Alocação de Ordens	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos investidores da Oferta, inclusive pessoas vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.
Público Alvo:	A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva (conforme abaixo definido) durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), junto a uma Única Instituição Participante da Oferta ("Investidores Não

Página
Registro nº 1.873.166
06/08/2019

	institucionais"). Observado o Investimento Mínimo e (ii) fundos de investimentos, carteiras administradas de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM cujas ou de seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").
Direitos de Preferência:	Será conferido aos Cotistas, detentores de cotas do Fundo que estejam integralizadas na divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção nas subscrições de Novas Cotas, nos termos dos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 ou pelo coordenador da Oferta.
Investimento Mínimo por Investidor:	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será o valor indicado nos documentos da Oferta ("Investimento Mínimo").

Página
Registro
1.873.166
06/08/2019
Protocolo nº 1.873.166 de 06/08/2019 às 11:52:53h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade sem ofício e conta emolumentos nº 1.023.805 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.071.401 de 08/07/2010 sob o nº Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Registro Eletrônico - OFICIAL.

Coordenador Líder:	A ser contratado
Destinação dos Recursos:	A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta após a dedução do Comissionamento e das demais custos da Oferta, seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para a aquisição de Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimentos do Fundo.
Distribuição Parcial:	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta.
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

ATO DO ADMINISTRADOR DO
RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 31.894.369/0001-19

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), do **RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.894.369/0001-19, resolve **retificar e ratificar** o Anexo I ao "*Ato do Administrador do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 02 de agosto de 2019 e registrado perante o 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 06 de agosto de 2019, sob o nº 1.873.605, que aprovou a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Segunda Emissão", respectivamente), nos termos do artigo 37, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), desde que não prevejam a integralização das Novas Cotas em bens e direitos, para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As características da Oferta são ora retificadas e ratificadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 14 de janeiro de 2020.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO I

AO ATO DO ADMINISTRADOR DO

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão.

Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Total da Segunda Emissão:	Inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definidas) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
Montante Mínimo da Segunda Emissão	R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
Quantidade de Novas Cotas:	Inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
Quantidade Mínima de Novas Cotas	1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas.
Novas Cotas do Lote Adicional:	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) de Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de



	divulgação do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Opção de Lote Adicional").
Preço Por Nova Cota:	R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento ("Preço por Nova Cota").
Taxa de Distribuição Primária	Será devida pelos investidores, conforme abaixo definido, (inclusive os cotistas que exerceram o Direito de Preferência, conforme abaixo definido, ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Nova Cota, taxa em montante a ser indicado nos documentos da Oferta, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para arcar com os gastos da distribuição primária das Novas Cotas.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito no respectivo contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder e nos demais documentos da Oferta.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

Período de Reserva:	Será o período a ser indicado nos documentos da Oferta para recebimento dos Pedidos de Reserva.
Período de Subscrição:	Sem prejuízo do Período de Reserva, será (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro
Procedimento de Alocação de Ordens	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive pessoas vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.
Público Alvo:	A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva (conforme abaixo definido) durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Investidores Não Institucionais"), observado o Investimento

	Mínimo; e (ii) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").
Direitos de Preferência:	Será conferido aos Cotistas, detentores de cotas do Fundo que estejam integralizadas na divulgação do anúncio de início da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos dos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e/ou pelo escriturador do Fundo.
Investimento Mínimo por Investidor:	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será o valor indicado nos documentos da Oferta ("Investimento Mínimo").
Coordenador Líder:	**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de

	valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder").
Destinação dos Recursos:	A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta), seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para a aquisição de Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimentos do Fundo e o disposto nos documentos da Oferta.
Distribuição Parcial:	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta.
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição primária de novas cotas no âmbito da 2ª (segunda) emissão do **RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 31.894.369/0001-19 ("**Fundo**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("**Prospectos**"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) os Prospectos contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 13 de janeiro de 2020.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome: Christian Egan
Cargo: Diretor Executivo

Nome: Flavio Souza
Cargo: Diretor Executivo

Itaú - BBA Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 31.894.369/0001-19 ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de novas cotas no âmbito da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**"), coordenada pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, (ii) os prospectos da Oferta ("**Prospectos**") contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, (iii) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e (iv) as informações contidas nos Prospectos são verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 13 de janeiro de 2020.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RB CAPITAL

ESTUDO DE VIABILIDADE

RB CAPITAL OFFICE INCOME
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2ª EMISSÃO DE COTAS

Janeiro, 2020

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário", Prospecto, sendo que a definição do Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

OBJETIVO

O Presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela RB Capital Asset Management Ltda. ("Gestor" ou "RB Capital") em 15 de janeiro de 2020, com o objetivo de analisar a viabilidade da Segunda Emissão de Cotas do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), visando ao recebimento e à análise, pela Gestora, de ordens de investimento e à alocação de recursos e gestão de capital a ser obtido mediante a captação de um ou mais Empreendimentos Imobiliários Voltados para o segmento de escritórios (corporativo, lajes e prédios corporativos), sendo certo que em tais empreendimentos os aportes poderão ser diretamente em imóveis destinados para atividades comerciais em geral. O investimento nos Empreendimentos Imobiliários dar-se-á por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento.

Para realização desse estudo foram usadas várias premissas econômicas, financeiras e legais como taxas de juros, inflação, preços de locação e venda de imóveis, entre outras. Tais premissas basearam-se em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor, estando a época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A RB Capital não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam alterar a rentabilidade do veículo ora apresentada. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais cotistas devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial o fator de risco "Risco do Estudo de Viabilidade", bem como a possível não confiabilidade esperada, em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade e em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um avaliador independente.

O investidor deve estar ciente de que caso as premissas aqui utilizadas não se comportem de acordo com o esperado, além de outros fatores discutidos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto, poderão alterar os resultados futuros do Fundo e poderão gerar resultados diferentes daqueles aqui descritos, expressos ou indiretamente nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a RB Capital não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão de

ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Outros dos valores aos quais estão sujeitos esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da RB Capital.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA SEGUNDA EMISSÃO

Denominação
RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário

Volume da Oferta
Até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com a possibilidade da Oferta ser acrescida de até R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), através do exercício da mencionada cláusula adicional, conforme detalhados na documentação da oferta de cotas. Para o volume da oferta, foi considerado o preço por Nova Cota de R$ 100,00 (cem reais), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, será admitida a colocação parcial das cotas da segunda emissão, observado o volume mínimo de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Forma de Constituição
Condomínio fechado. Não é permitido o resgate de cotas.

Prazo de Duração
Indeterminado.

Taxa de Administração
1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, sendo que, no período de 12 (doze) meses será cobrada a razão de 60% (cinquenta por cento), conforme detalhado na documentação da oferta de cotas.

Taxa de Performance
Não há.

Público Alvo
Investidores em geral, conforme detalhado na documentação da oferta de cotas.

Preço por Nova Cota
R$ 100,00 (cem reais), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária

2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) da Data de Liquidação, caso tenha sido apurado o encerramento da Oferta após o horário previsto para o valor total a ser captado com a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir todos os custos da referida Oferta, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os custos da referida Oferta, o saldo remanescente eventualmente será destinado para o Fundo.

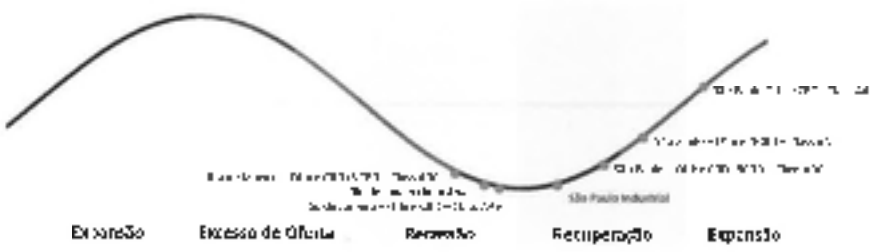
Coordenador Líder da Oferta das Cotas
Banco Itaú BBA S.A.

Administrador
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestor
RB Capital Asset Management LTDA.

Auditor Independente
Grant Thornton Auditores Independentes.

Formador de Mercado
Não há.



Fonte: Estudo Macroeconômico

PREMISSAS DO ESTUDO

Metodologia
As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultados constantes dos Anexos do Fundo, além do investimento de parte dos recursos provenientes da 2ª Emissão na aquisição de participações em outros imóveis. Para as demais premissas, utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, comportamento histórico, situação atual e expectativas futuras de economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A RB Capital não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam alterar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Data Base
A data base do presente Estudo de Viabilidade é janeiro de 2020.

Cenário Econômico
Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados nacionais de capitais e de renda variável e/ou de investimento imobiliário. Ainda, as alterações significativas nas taxas de juros, (b) aumento significativo da inflação, (c) eventos de desvalorização cambial, ou (d) mudanças legislativas

Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A RS Capital não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui demonstrados

Política de Investimentos do Fundo
O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital através da aquisição e exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários, voltados para o segmento de escritórios (corporativo, lajes e prédios corporativos), sendo certo que os empreendimentos de escritórios poderão estar determinados imóveis destinados para atividades comerciais/varejo. O investimento nos Empreendimentos Imobiliários dar-se-á por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, incluindo imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento

Pelo menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo deverá estar alocado diretamente em Ativos Imobiliários. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos nas existindo, dessa forma, requisitos ou critérios adicionais ou diferenciados de diversificação. O Fundo poderá adquirir os imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, especialmente nas regiões metropolitanas nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos imóveis com o objetivo de expandir o respectivo empreendimento, modificar o uso, otimizar ou majorar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. A parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, notadamente aqueles que permitam a negociação das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução da CVM 555, conforme disposto nos parágrafos §1º e §2º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O Fundo poderá adquirir Ativos Fins cujos de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor

atual Administrador desde que aprovado em Assembleia geral de Quotistas, nos termos previstos no artigo 34 da Instrução CVM 472. O Fundo não poderá realizar operações de investimentos escolhidos caso tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de valorização patrimonial e desde que a aquisição seja vantajosa no máximo o valor de Patrimônio Líquido.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, ainda que imediatamente anterior ao preço nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, caso aplicável. Adicionalmente a aquisição de imóveis pelo Fundo será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, contando com recomendação do Gestor ou pelo Administrador e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Prazo para Investimento em Ativos

Admite-se, no presente Estudo, que a Gestora levará 2 (dois) anos para concluir todos os investimentos em Ativos, sendo que durante esse período os novos Ativos serão adquiridos mediante à carteira. Adicionalmente, ao montante da conta de R$ 108.000.000,00, considera-se o que Gestor terá à disposição as disponibilidades projetadas ao fundo em 31/01/2020, qual seja R$ 10.269.162,86, deixando um fundo de reserva para as necessidades de aluguel de R$ 15.000.000,00 R$ 11.104.366,00 para quitação do preço do Edifício Corporate Alameda em março de 2020 e R$ 130.645.000,00 para quitação do preço e imposto para benefeitorias do Edifício Pechld Faliba. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode ser prorrogado caso ocorra uma vez que não há qualquer garantia quanto a disponibilidade no mercado de oportunidades elegíveis ao Fundo critério exclusivo do Gestor.

Expectativa de Retorno dos Novos Ativos

Para fins de simulação do fluxo de caixa apresentado acima foi considerada uma carteira hipotética de Ativos Imobiliários. Para fins de objetivar a análise a taxa de desconto dos Ativos foi estimada em 9,00% a.a., calculado como a razão entre a geração de caixa operacional anual de Ativo Imobiliário e o custo total de aquisição. Adicionalmente considera-se que a geração de caixa será um crescimento real, ou seja acima da inflação de 3% a.a. Para fins específicos do cálculo da Taxa Interna de Retorno do Fundo, foi considerado a venda do Ativo após 120 meses (ano 2.030) a mesma taxa praticada na aquisição.

Expectativa de Retorno dos Ativos em Carteira

Para fins de simulação do fluxo de caixa apresentado abaixo foi considerada a projeção calculada pela Bmsworger Brasil em 01 de junho de 2018 no âmbito da avaliação do Fundo Corporate Allemesa, e em 30 de setembro de 2018, no âmbito da aquisição do Edifício Rastil Sólida com vida útil de 120 meses com taxa de capitalização de 8,00% a 7,50% a.a. respectivamente, sendo todo o fluxo de caixa ajustado pela inflação projetada pela CBIC e dos valores nominais.

Vale observar que o fluxo de caixa projetado pela Bmsworger levou em consideração as obras de melhoria e acréscimo de áreas, uma vez que tais intervenções estão em estágio em fase de estudo.

Inflação
Foi considerado o IPCA como indexador dos fluxos de caixa dos Ativos Imobiliários. Considerou-se as projeções divulgadas em dezembro de 2018 pelo Itaú BBA, sendo de 4,00% a.a. em 2020, 4,00% a.a. em 2021, 3,50% a.a. em 2022 e 3,20% a.a. em 2023. Ressalta-se que a meta anual inflação é de 3,50% a.a. nos períodos subsequentes.

Distribuição dos Rendimentos
Conforme acima mencionado, admite-se na presente estudo de viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos e Ativos Alvos serão distribuídos aos cotistas mensalmente e de forma constante. Vale ressaltar que esta premissa não necessariamente será observada na vida corrente do Fundo, uma vez que o fluxo de caixa gerado pelos Ativos e Ativos Alvos (ou pelos que venham a ser adquiridos a critério do Gestor).

Horizonte de Investimento
O Horizonte de Investimento considerado na presente simulação é de 10 (dez) anos ou 120 (cento e vinte) meses para fins de cálculo da Taxa Interna de Retorno do Fundo. Adicionalmente, considera-se que o montante investido é efetivamente a soma dos montantes captados no Fundo e a Taxa de Distribuição Primária.

Custos da Oferta
Os custos associados à constituição do Fundo e à oferta de suas cotas não foram considerados no estudo de viabilidade, uma vez que são arcados diretamente pelos investidores através do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, conforme definida na documentação da oferta.

Despesas Recorrentes do Veículo
Estima-se que o Fundo arcará com os seguintes custos recorrentes ao longo de sua existência:

- Taxa de Administração: 1,25% a.a. sobre o PL do Fundo, com valor mínimo de R$ 50 mil nos 12 primeiros meses.

- Auditoria: R$ 50.000,00 ao ano
- Taxa CVM: R$ 49.716,20 ao ano paga trimestralmente
- Taxa B3: R$ 8.612,43;
- Taxa Anbima: R$ 3.750,00 ao ano paga bimestralmente
- Outros Custos: R$ 50.000,00 ao ano

Premissas Financeiras Adicionais

- Volume Captado na Segunda Emissão: R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
- Rendimento Médio dos Ativos de Liquidez: 90% da Taxa DI (4,40% a.a.)

FLUXO DE CAIXA ESPERADO [1]

Período FII[1]	Corporativo Alameda	Receita Própria[1]	Receita Aluguel	Ativos de Liquidez	Despesas Operac.	Fluxo de Caixa	Dividend Yield
31/01/2021						(386.280)	
2021	2.641	3.310	16.014	3.510	(1.018)	24.456	7,1%
2022	2.706	4.047	18.840	3.438	(1.166)	27.864	8,1%
2023	2.909	9.750	20.167	410	(1.894)	31.342	9,1%
2024	3.011	10.485	21.488	410	(1.865)	33.528	9,8%
2025	3.079	11.261	22.881	410	(1.974)	35.657	10,3%
2026	3.150	12.078	24.345	410	(1.918)	37.964	11,0%
2027	3.224	12.939	25.887	410	(1.950)	39.910	11,6%
2028	3.299	13.839	27.513	410	(1.957)	42.104	12,2%
2029	3.375	14.781	29.226	410	(1.946)	44.846	13,0%
2030	54.116	216.035	31.033	410	(1.962)	299.632	
2031	-	-	32.937	10.277	(377)	337.737	

Notas:
(1) Exercício social
[illegible]

TIR Nominal (a.a.) 12,34%
TIR Real (a.a.) 0,45%

CONCLUSÃO

Com base nas premissas e considerações acima descritas, entendemos que o RB Capital Office Income FII proporcionará aos seus cotistas, no longo prazo, rentabilidade líquida de impostos equivalente a 9,40% a.a. em termos reais. A conclusão aqui apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

São Paulo, 13 de janeiro de 2020

RB Capital Asset Management Ltda.

Regis Dal'Agnese

CPF/MF nº 28[illegible]4 0[illegible]20

ANEXO VI

LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

RB CAPITAL

Setembro/19

REF.: 19_28995

Rua Bela Cintra, 986 – Cerqueira César
São Paulo/ SP

RB Capital Asset Management



São Paulo, 30 de setembro de 2019

RB Capital Asset Management

A/C
Leonardo Vianna

REF: Imóvel comercial localizado na Rua Bela Cintra, 986 – Cerqueira César – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do RB Capital Asset Management, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado para venda na data-base agosto de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES 6

2. DOCUMENTAÇÃO 7

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
3.1. LOCALIZAÇÃO 8
3.2. ENTORNO 9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos 9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13
4.2.1. Terreno 13
4.2.2. Construção 14
4.2.3. Reportagem Fotográfica 16

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 19

6. METODOLOGIA EMPREGADA 20

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 22
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO 22
7.1.1. Valor de Mercado de Locação 24
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) 25

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 30

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO 31

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA 36

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 38

SUMÁRIO

INTERESSADO	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT		
PROPRIETÁRIO	SALIBA PARTICIPAÇÕES LTDA		
OCUPAÇÃO	Imóvel Parcialmente Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**Bela Cintra**		
TIPOLOGIA	**Comercial - Prédio Inteiro**		
OBJETO	Endereço	Rua Bela Cintra, 986	
	Bairro	Cerqueira César	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	2.247,50 m²	
	Área Construída	19.712,61 m²	
	Área Privativa	11.485,80 m²	
	Idade do Imóvel	40 anos	
DATA VISTORIA	27/08/2019	DATA BASE	agosto-2019
TELEFONE	n/i	Acompanhante:	Sandra

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA À VISTA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 129.400.000,00**	**Cento E Vinte E Nove Milhões E Quatrocentos Mil Reais**
VALOR VENDA PARCELADA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 138.330.000,00**	**Cento E Trinta E Oito Milhões Trezentos E Trinta Mil Reais**

A aquisição do imóvel será efetuada de forma parcelada, com uma entrada de R$ 40.000.000,00 e o saldo restante será pago mediante 4 parcelas iguais e semestrais. Considerando esta forma de pagamento, podemos dizer que o valor a vista de R$ 129.395.698,03 equivale ao valor parcelado de R$ 138.331.909,41.

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula	
Número / Cartório:	25916/ 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Proprietário:	Saliba Participações LTDA
Área de Terreno:	2.247,50 m²
Último ato praticado:	27/03/2013
Data da última emissão:	18/06/2019
Observação:	17/02/2000 - O imóvel foi vendido por R$ 49.314.500,00, e tinha valor venal de R$ 13.763.547,00.
Observação:	Prédio com 16 pavimentos + 2 subsolos

IPTU	
Inscrição Cadastral:	010.050.0507-9
Contribuinte:	Jamil Saliba/ Saliba Participações LTDA
Área de Terreno:	2.248,00 m²
Área Construída:	17.810,00 m²
Ano de Exercício:	2019
Testada:	19,50 m
Ano da Construção:	1979

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 270 m da Estação de metrô Consolação – linha verde;
- ✓ 300 m da Estação de metrô Paulista – llinha amarela;
- ✓ 90 m da Avenida Paulista.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio / Médio-Alto / Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Médio / Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / transporte público / estação de metrô / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS





Rua Bela Cintra

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo
Zona de Uso - Descrição		ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
T.O. (Taxa de Ocupação)		0,70
C.A. (Coeficiente de	**Básico**	1,0
Aproveitamento)	**Máximo**	4,0
Gabarito		NA
Principais Usos Permitidos		Comercial, Serviços e Residencial
Principais Usos Vetados		Industrial-2
Outros		Imóvel localizado no perímetro de qualificação Urbana e Macroarea de urbanização consolidada

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)	Nº de Vagas
Matrícula	2.247,50	n/i	n/i	n/i
IPTU	2.248,00	17.810,00	n/a	n/a
NBR	n/i	19.712,61	11.485,80	150
Vistoria	n/a	n/a	n/a	120
ADOTADA EM CÁLCULO	**2.247,50**	**17.810,00**	**11.485,80**	**120**

n/i - não informado | n/a – não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel consiste em torre única com 2 subsolos, um pavimento térreo/garagem, 15 pavimentos tipo e cobertura técnica totalizando uma área construída de 17.810,00 m². O pavimento tipo composto por 4 conjuntos. Segundo NBR, conjuntos com final 1 e 2 contam com 3 vagas cada enquanto final 3 e 4 contam com 2 vagas cada. No entanto, durante vistoria informaram que cada conjunto possui 2 vagas de garagem, totalizando 120 vagas.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	19,50m – Rua Bela Cintra, 986
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	19 Pavimentos: 2º SS + 1º SS + Térreo + 15 Pavimentos tipo + Cobertura
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Concreto
Estrutura da Cobertura	Concreto armado impermeabilizada e parcialmente coberta pelo heliponto
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	40 anos

Composição do Imóvel

Pavimento	Uso
2º Subsolo	Vagas de estacionamento, áreas técnicas e áreas de apoio
1º Subsolo	Vagas de estacionamento, áreas técnicas e áreas de apoio
Térreo	Lobby, hall dos elevadores e áreas vagas descobertas de estacionamento
1º ao 15º Pavimento	Andares de escritórios
Ático	Áreas técnicas, casa de máquinas
Cobertura	Heliponto

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

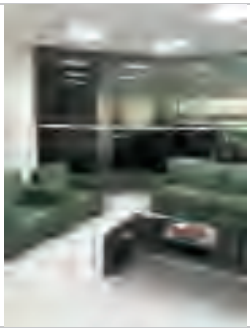
Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ São 4 elevadores com capacidade para 16 pessoas (1200 kg). Todos da marca Atlas Schindler. ▪ 1 Escada de serviço/emergência
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso.
Hidráulica	▪ Reservatórios com capacidade para 30 mil litros cada, na cobertura; ▪ Reservatórios com capacidade para 40 mil litros cada, no subsolo;
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores;
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ 1 gerador com capacidade de 250 kVA que atende as áreas comuns.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado centrar do tipo CAG;

4.2.3. Reportagem Fotográfica



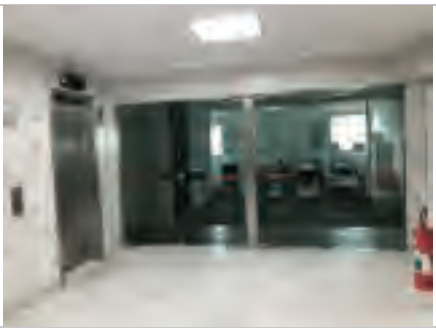


Fachada do Imóvel





Hall de Entrada



Visão Geral – Hall dos Elevadores Andar Tipo



Visão Geral - Andar Tipo



Visão Geral - Andar Tipo



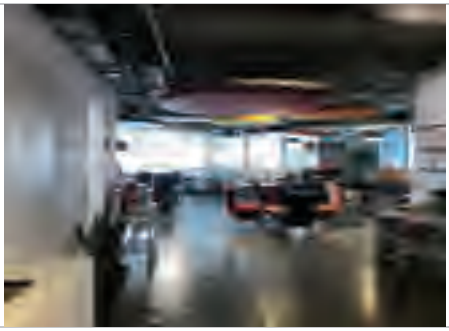
Visão Geral – Banheiro Andar Tipo



Visão Geral - Andar Tipo



Visão Geral - Andar Tipo



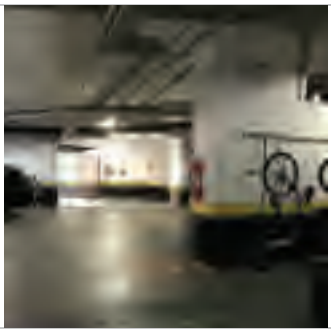
Andar Tipo - Ocupado



Rampa Para o 1º Subsolo



1º Subsolo



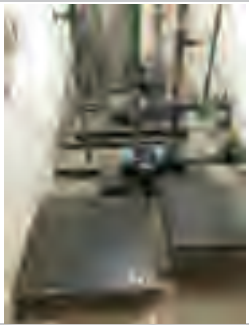
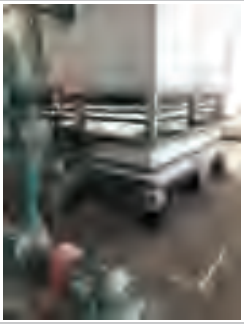
1º Subsolo



Rampa para o 2º Subsolo



2º Subsolo

	
Área Técnica	Área Técnica
	
Área Técnica	Área Técnica

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial	1.522,99 km²	1.522,99 km²	1.537,86 km²
População	11.244.369 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R$ mil)	R$ 443.600.101,65	R$ 443.600.101,65	R$ 693.716,24
PIB per Capita	R$ 39.450,87	R$ 39.450,87	R$ 20.241,49
IDH	0,805	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	**Para Locação**	-
Demanda	Médio-Alta	**Para Venda**	Média
Risco de Invasão	Baixo	**Vocação**	Comercial

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: ✓ Estacionamento; ✓ Boa Localização e Acesso; ✓ Bom estado de conservação; ✓ Construção de Qualidade.	**Pontos Fracos:** ✓ Arquitetura obsoleta.
Oportunidades: ✓ Forte demanda para locação na região.	**Ameaças:** ✓ Não observado.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
✓	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda
	Método Evolutivo	
	Método do Custo	
	Método Involutivo	

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

"Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
Escritório Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
Escritório Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
Escritório Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
Escritório Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Escritório Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
Escritório Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
Escritório Luxo		Acima de 3,61	

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R$/m²)	60,05	**70,64**	81,24

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos a média como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 70,64**
A = Área Privativa	11.485,80 m²
V = Valor Total	R$ 811.396,21
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 811.000,00**

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Conjunto	Nome do Locatário	Data do último Reajuste	Valor Da locação Atual	Valor unitário (R$/m²)	Prazo	
					Data do início do contrato	Data de Término de contrato
Vagas - 160 vagas	MAJOR ESTACIONAMENTO LTDA.	jan/19	R$ 10.000,00	-	01/01/2019	31/12/2023
Conjunto 12 - 1º andar	i) UBKI DO BRASIL - SOLUÇÕES EM TECNOLOGIA LTDA. ii) KDDI BRASIL SOLUÇÕES EM TECNOLOGIA	dez/18	R$ 12.824,17	R$ 61,42	01/12/2017	30/11/2020
Conjunto 13 - 1º andar	FCAMARA CONSULTORIA E FORMAÇÃO EM INFORMÁTICA LTDA	mar/19	R$ 10.263,68	R$ 59,17	01/08/2017	31/07/2020
Conjunto 14 - 1º Andar	CKP VISION LIGISTICA DO BRASIL LTDA.	mar/19	R$ 10.409,21	R$ 60,01	01/03/2017	28/02/2022
Conjuntos 21 a 24 - 2º andar	FCAMARA CONSULTORIA E FORMAÇÃO EM INFORMÁTICA LTDA	ago/18	R$ 44.968,69	R$ 58,82	01/08/2017	31/07/2020
Conjunto 401 a 404 - 4º andar	EDITORA PLANETA DO BRASIL LTDA.	out/18	R$ 42.049,70	R$ 55,00	01/10/2018	30/09/2022
Conjuntos do 5º Andar	AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR	mar/19	R$ 66.249,53	R$ 86,65	15/03/2010	14/03/2015
Conjuntos 601 a 604 - 6º Andar	CONBRAS SERVIÇOS TÉNICOS DE SUPORTE LTDA.	set/18	R$ 45.788,46	R$ 59,89	15/09/2017	14/09/2022
Conjuntos 71 a 72 - 7º Andar	ON GAME ENTRETENIMENTO S/A.	out/18	R$ 25.273,07	R$ 60,52	20/10/2017	19/10/2021
Conjuntos 73 e 74 - 7º Andar	FIGENER ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA.	set/18	R$ 19.081,70	R$ 55,00	01/09/2018	31/08/2022
Conjunto 81 - 8º Andar	MRS LOGÍSTICA S/A	jul/19	R$ 12.783,18	R$ 61,02	01/07/2016	30/06/2021
Conjunto 83 e 84 - 8º Andar	ECU LOGISTICS DO BRASIL LTDA.	jan/19	R$ 23.769,70	R$ 68,79	04/01/2016	03/01/2021
Conjuntos comerciais do 9º andar	AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR	ago/18	R$ 53.517,80	R$ 70,00	12/08/2018	12/08/2023
Conjuntos 101 e 104 - 10º andar	ORGANIZAÇÃO NACIONAL DE ACREDITAÇÃO	mar/19	R$ 21.407,12	R$ 56,00	23/03/2016	10/02/2024
Conjuntos 102 e 103 - 10º Andar	IT4YOU CONSULTORIA EM INFORMÁTICA LTDA.	jul/19	R$ 22.972,20	R$ 60,00	10/07/2019	09/07/2021
Conjuntos 111 a 113 - 11º andar	AMC TÊXTIL LTDA.	ago/18	R$ 35.396,25	R$ 59,89	01/08/2016	31/07/2021
Conjunto 114 - 11º Andar	TFL COMERCIO DE VESTUÁRIO LTDA.	ago/18	R$ 10.339,92	R$ 59,61	01/08/2016	30/07/2021
Conjuntos 123 e 124 - 12º Andar	INSTITUTO ETHOS DE EMPRESAS E RESPONSABILIDADE SOCIAL	mar/19	R$ 20.122,52	R$ 58,00	01/03/2019	28/02/2024
Conjuntos do 15º Andar	E-VINO COMÉRCIO DE VINHOS LTDA.	jul/19	R$ 48.378,16	R$ 63,28	06/07/2016	05/07/2021

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado após 3 anos da assinatura do contrato. Os valores atualizados estão indicados no quadro anterior.

- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R$70,00/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** as áreas vagas serão absorvidas proporcionalmente, na média de 394,51 m² a cada 3 meses.
- **Carência inicial:** 3 meses para os espaços vagos.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado para eles.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que os valores de locação se encontram em crescimento em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 3% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante também de 3%.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 2% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R$ 16,00/m², considerado apenas em meses de vacância.
- **IPTU:** R$ 8,31/m², considerado apenas em meses de vacância.
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 5% sobre receita (em meses de receita positiva).

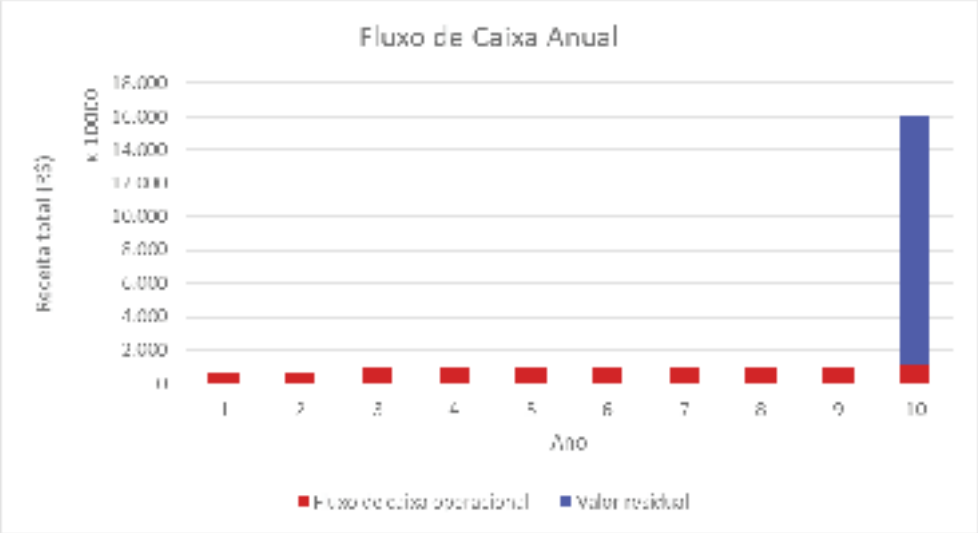
- **Gestão de Contratos**: considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,0% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR VENDA À VISTA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 129.400.000,00**	**Cento E Vinte E Nove Milhões E Quatrocentos Mil Reais**

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



RB Capital **Pagamento à Vista**

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		**6.744.444**	**8.128.914**	**9.422.086**	**9.699.197**	**9.931.308**	**9.856.572**	**9.996.290**	**10.780.061**	**11.097.215**	**11.464.974**	**97.121.061**
Receita de Locação Corrigida		7.014.358	8.460.304	9.422.086	9.699.197	9.931.308	10.068.230	10.368.841	10.843.291	11.097.215	11.464.974	98.369.804
Desconto de locação		-21.372	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.372
Carência		-248.543	-331.390	0	0	0	-211.658	-372.551	-63.229	0	0	-1.227.371
Total de receitas		**-1.168.338**	**-836.329**	**-656.532**	**-645.676**	**-658.442**	**-770.620**	**-858.874**	**-735.377**	**-722.567**	**-742.794**	**-7.795.549**
Comissão de locação		-55.232	-110.463	-27.616	0	0	-62.164	-127.125	-32.014	0	0	-414.614
Condomínio		-490.464	-187.479	-73.859	-73.859	-73.859	-111.733	-124.357	-73.859	-73.859	-73.859	-1.357.190
IPTU		-254.735	-97.372	-38.361	-38.361	-38.361	-58.031	-64.588	-38.361	-38.361	-38.361	-704.890
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-334.461	-400.923	-469.723	-484.960	-496.565	-489.720	-493.458	-537.402	-554.861	-573.249	-4.835.322
Gestão de contratos		-33.446	-40.092	-46.972	-48.496	-49.657	-48.972	-49.346	-53.740	-55.486	-57.325	-483.532
PIS / COFINS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional		**5.576.106**	**7.292.585**	**8.765.554**	**9.053.521**	**9.272.866**	**9.085.952**	**9.137.417**	**10.044.684**	**10.374.648**	**10.722.180**	**89.325.512**
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	152.761.897	152.761.897
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.055.238	-3.055.238
Valor residual		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**149.706.659**	**149.706.659**
VPL (Valor Presente Líquido)	-129.395.698											
Fluxo de caixa		**5.576.106**	**7.292.585**	**8.765.554**	**9.053.521**	**9.272.866**	**9.085.952**	**9.137.417**	**10.044.684**	**10.374.648**	**160.428.839**	**239.032.172**
Fluxo de caixa acumulado		**5.576.106**	**12.868.691**	**21.634.245**	**30.687.765**	**39.960.631**	**49.046.583**	**58.184.000**	**68.228.684**	**78.603.332**	**239.032.172**	**239.032.172**

RB Capital Pagamento Parcelado

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		**6.744.444**	**8.128.914**	**9.422.086**	**9.699.197**	**9.931.308**	**9.856.572**	**9.996.290**	**10.780.061**	**11.097.215**	**11.464.974**	**97.121.061**
Receita de Locação Corrigida		7.014.358	8.460.304	9.422.086	9.699.197	9.931.308	10.068.230	10.368.841	10.843.291	11.097.215	11.464.974	98.369.804
Desconto de locação		-21.372	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.372
Carência		-248.543	-331.390	0	0	0	-211.658	-372.551	-63.229	0	0	-1.227.371
Total de receitas		**-1.168.338**	**-836.329**	**-656.532**	**-645.676**	**-658.442**	**-770.620**	**-858.874**	**-735.377**	**-722.567**	**-742.794**	**-7.795.549**
Comissão de locação		-55.232	-110.463	-27.616	0	0	-62.164	-127.125	-32.014	0	0	-414.614
Condomínio		-490.464	-187.479	-73.859	-73.859	-73.859	-111.733	-124.357	-73.859	-73.859	-73.859	-1.357.190
IPTU		-254.735	-97.372	-38.361	-38.361	-38.361	-58.031	-64.588	-38.361	-38.361	-38.361	-704.890
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-334.461	-400.923	-469.723	-484.960	-496.565	-489.720	-493.458	-537.402	-554.861	-573.249	-4.835.322
Gestão de contratos		-33.446	-40.092	-46.972	-48.496	-49.657	-48.972	-49.346	-53.740	-55.486	-57.325	-483.532
PIS / COFINS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional		**5.576.106**	**7.292.585**	**8.765.554**	**9.053.521**	**9.272.866**	**9.085.952**	**9.137.417**	**10.044.684**	**10.374.648**	**10.722.180**	**89.325.512**
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	152.761.897	152.761.897
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.055.238	-3.055.238
Valor residual		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**149.706.659**	**149.706.659**
Valor Venda Parcelado	-40.000.000	-49.165.955	-49.165.955									
Fluxo de caixa		**5.576.106**	**7.292.585**	**8.765.554**	**9.053.521**	**9.272.866**	**9.085.952**	**9.137.417**	**10.044.684**	**10.374.648**	**160.428.839**	**239.032.172**
Fluxo de caixa acumulado		**5.576.106**	**12.868.691**	**21.634.245**	**30.687.765**	**39.960.631**	**49.046.583**	**58.184.000**	**68.228.684**	**78.603.332**	**239.032.172**	**239.032.172**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA À VISTA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 129.400.000,00**	**Cento E Vinte E Nove Milhões E Quatrocentos Mil Reais**
VALOR VENDA PARCELADA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 138.330.000,00**	**Cento E Trinta E Oito Milhões Trezentos E Trinta Mil Reais**

A aquisição do imóvel foi efetuada de forma parcelada, com uma entrada de R$ 40.000.000,00. O saldo restante será pago mediante 4 parcelas iguais e semestrais. Considerando esta forma de pagamento, podemos dizer que o valor a vista de R$ 129.395.698,03 equivale ao valor parcelado de R$ 138.331.909,41.

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Contato*	*Telefone*
Aval.	Rua Bela Cintra, 986	11.485,80 m²	40 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	-	-	-
1	Rua Haddock Lobo, 337	226,63 m²	49 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	(11) 3255-2839	V&G Assessoria	(11) 3255-2839
2	Avenida Paulista, 2421	405,95 m²	50 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	(11) 3073-8748	Proprietário	(11) 3073-8748
3	Avenida Paulista, 1842	255,00 m²	37 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	(11) 2126-4701	Auto Gestão	(11) 2126-4701
4	Avenida Bernardino de Campos, 98	285,00 m²	51 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev (-)	-	Siila	-
5	Avenida Paulista, 1274	168,00 m²	42 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	(11) 3287-5860	Auto Gestão	(11) 3287-5860
6	Avenida Paulista, 402	400,00 m²	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	(11) 3887-6122	Auto Gestão	(11) 3887-6122
7	Avenida Paulista, 453	165,00 m²	41 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	(11) 3253-7872	Newmark	(11) 3253-7872
8	Avenida Paulista, 475	341,00 m²	44 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	(11) 3253-4395	Savoy	(11) 3253-4395
9	Rua Bela Cintra, 1200	356,48 m²	12 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	-	Banco de Dados	-

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)				
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	Fator final	Unitário Homogeneizado
					OK	OK	OK		
1	226,63 m²	R$ 17.001,78	0,90	R$ 67,52/m²	1,000	1,000	1,290	1,290	R$ 87,07/m²
2	405,95 m²	R$ 30.454,37	0,90	R$ 67,52/m²	0,909	0,926	1,338	1,173	R$ 79,21/m²
3	255,00 m²	R$ 21.346,05	0,90	R$ 75,34/m²	0,909	0,926	0,940	0,775	R$ 58,35/m²
4	285,00 m²	R$ 15.675,00	0,90	R$ 49,50/m²	1,000	1,321	1,392	1,713	R$ 84,80/m²
5	168,00 m²	R$ 13.440,00	0,90	R$ 72,00/m²	0,909	1,000	1,048	0,957	R$ 68,89/m²
6	400,00 m²	R$ 36.000,00	0,90	R$ 81,00/m²	0,909	1,000	0,836	0,745	R$ 60,36/m²
7	165,00 m²	R$ 12.375,00	0,90	R$ 67,50/m²	0,909	1,000	1,023	0,932	R$ 62,92/m²
8	341,00 m²	R$ 27.280,00	0,90	R$ 72,00/m²	0,909	1,000	1,103	1,012	R$ 72,88/m²
9	356,48 m²	R$ 35.027,72	0,90	R$ 88,43/m²	1,000	1,000	0,693	0,693	R$ 61,32/m²

Homogeneização (Fatores)

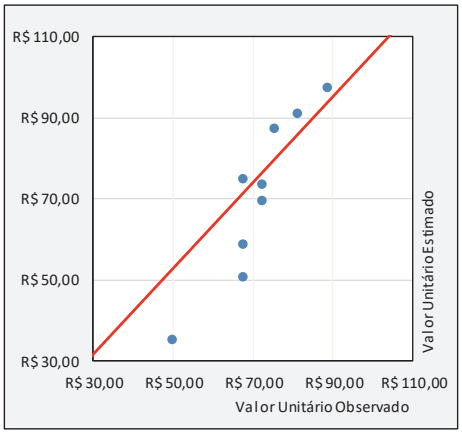
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	9
Graus de liberdade:	8
tc (tabelado):	1,397
Amplitude:	R$ 10,17/m²
Limite inferior:	R$ 65,56/m²
Média:	R$ 70,64/m²
Limite superior:	R$ 75,73/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 58,35/m²
Valor máximo:	R$ 87,07/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 60,05/m²
Média:	**R$ 70,64/m²**
Limite superior:	R$ 81,24/m²

Situação paradigma	
Área construída:	11.485,80 m²
Idade:	40
Vida útil:	60 anos
Padrão:	med
Conservação:	c - regular

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 49,45/m²
Média:	R$ 70,64/m²
Limite superior (+30%):	R$ 91,84/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

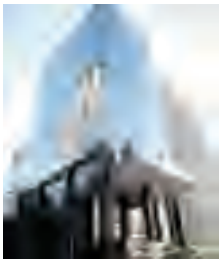
Elementos Comparativos



Mapa de Localização



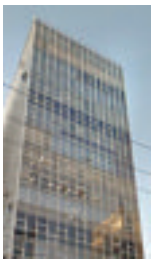
Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Consolidado

Total																				239.032.172
VPL	31-jul-19																			129.395.698
Período		Receita									Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contratos	Total de despesas	Total Operacional
ago-19	0	73%	0,00	1,000	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
set-19	1	73%	65,76	1,000	65,76	548.385	-3.846	0	0	544.539	0	0	-50.340	-26.146	0	-27.227	-2.723	-106.435	438.104
out-19	2	73%	65,76	1,000	65,76	548.385	-1.947	0	0	546.438	0	0	-50.340	-26.146	0	-27.322	-2.732	-106.540	439.898
nov-19	3	73%	65,76	1,000	65,76	548.385	-1.947	0	0	546.438	0	0	-50.340	-26.146	0	-27.322	-2.732	-106.540	439.898
dez-19	4	76%	65,95	1,000	65,95	576.001	-1.947	-27.616	0	546.438	0	0	-44.028	-22.867	0	-27.322	-2.732	-96.949	449.488
jan-20	5	76%	65,95	1,000	65,95	576.001	-1.947	-27.616	0	546.438	0	0	-44.028	-22.867	0	-27.322	-2.732	-96.949	449.488
fev-20	6	76%	65,95	1,000	65,95	576.001	-1.947	-27.616	0	546.438	0	0	-44.028	-22.867	0	-27.322	-2.732	-96.949	449.488
mar-20	7	79%	66,31	1,000	66,31	605.350	-1.947	-27.616	0	575.787	-27.616	0	-37.716	-19.589	0	-27.409	-2.741	-115.070	460.717
abr-20	8	79%	64,54	1,000	64,54	589.197	-1.947	-27.616	0	559.634	0	0	-37.716	-19.589	0	-27.982	-2.798	-88.085	471.550
mai-20	9	79%	64,54	1,000	64,54	589.197	-1.947	-27.616	0	559.634	0	0	-37.716	-19.589	0	-27.982	-2.798	-88.085	471.550
jun-20	10	83%	64,77	1,000	64,77	616.813	-1.947	-27.616	0	587.250	-27.616	0	-31.404	-16.310	0	-27.982	-2.798	-106.110	481.140
jul-20	11	83%	64,77	1,000	64,77	616.813	0	-27.616	0	589.197	0	0	-31.404	-16.310	0	-29.460	-2.946	-80.120	509.077
ago-20	12	83%	65,51	1,000	65,51	623.829	0	-27.616	0	596.213	0	0	-31.404	-16.310	0	-29.811	-2.981	-80.506	515.707
set-20	13	86%	66,24	1,000	66,24	656.908	0	-27.616	0	629.292	-27.616	0	-25.092	-13.032	0	-30.084	-3.008	-98.832	530.461
out-20	14	86%	66,64	1,000	66,64	660.867	0	-27.616	0	633.251	0	0	-25.092	-13.032	0	-31.663	-3.166	-72.952	560.299
nov-20	15	86%	66,64	1,000	66,64	660.867	0	-27.616	0	633.251	0	0	-25.092	-13.032	0	-31.663	-3.166	-72.952	560.299
dez-20	16	90%	66,94	1,000	66,94	690.275	0	-27.616	0	662.659	-27.616	0	-18.779	-9.754	0	-31.752	-3.175	-91.076	571.583
jan-21	17	90%	66,94	1,000	66,94	690.275	0	-27.616	0	662.659	0	0	-18.779	-9.754	0	-33.133	-3.313	-64.979	597.680
fev-21	18	90%	66,98	1,000	66,98	690.693	0	-27.616	0	663.077	0	0	-18.779	-9.754	0	-33.154	-3.315	-65.002	598.075
mar-21	19	93%	67,09	1,000	67,09	718.308	0	-27.616	0	690.693	-27.616	0	-12.467	-6.475	0	-33.154	-3.315	-83.027	607.665
abr-21	20	93%	67,09	1,000	67,09	718.308	0	-27.616	0	690.693	0	0	-12.467	-6.475	0	-34.535	-3.453	-56.930	633.762
mai-21	21	93%	67,09	1,000	67,09	718.308	0	-27.616	0	690.693	0	0	-12.467	-6.475	0	-34.535	-3.453	-56.930	633.762
jun-21	22	97%	67,19	1,000	67,19	745.924	0	-27.616	0	718.308	-27.616	0	-6.155	-3.197	0	-34.535	-3.453	-74.956	643.353
jul-21	23	97%	67,36	1,000	67,36	747.806	0	-27.616	0	720.190	0	0	-6.155	-3.197	0	-36.010	-3.601	-48.962	671.228
ago-21	24	97%	68,62	1,000	68,62	761.765	0	-27.616	0	734.149	0	0	-6.155	-3.197	0	-36.707	-3.671	-49.730	684.419
set-21	25	97%	69,03	1,001	69,07	766.753	0	0	0	766.753	-27.616	0	-6.155	-3.197	0	-36.957	-3.696	-77.620	689.133
out-21	26	97%	70,16	1,001	70,25	779.827	0	0	0	779.827	0	0	-6.155	-3.197	0	-38.991	-3.899	-52.242	727.585
nov-21	27	97%	70,20	1,002	70,33	780.704	0	0	0	780.704	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.035	-3.904	-52.290	728.414
dez-21	28	97%	70,20	1,002	70,33	780.704	0	0	0	780.704	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.035	-3.904	-52.290	728.414
jan-22	29	97%	70,20	1,002	70,33	780.704	0	0	0	780.704	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.035	-3.904	-52.290	728.414
fev-22	30	97%	70,20	1,002	70,33	780.704	0	0	0	780.704	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.035	-3.904	-52.290	728.414
mar-22	31	97%	71,09	1,004	71,35	792.115	0	0	0	792.115	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.606	-3.961	-52.918	739.197
abr-22	32	97%	71,09	1,004	71,35	792.115	0	0	0	792.115	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.606	-3.961	-52.918	739.197
mai-22	33	97%	71,09	1,004	71,35	792.115	0	0	0	792.115	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.606	-3.961	-52.918	739.197
jun-22	34	97%	71,09	1,004	71,35	792.115	0	0	0	792.115	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.606	-3.961	-52.918	739.197
jul-22	35	97%	71,09	1,004	71,35	792.115	0	0	0	792.115	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.606	-3.961	-52.918	739.197
ago-22	36	97%	71,09	1,004	71,35	792.115	0	0	0	792.115	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.606	-3.961	-52.918	739.197
set-22	37	97%	71,11	1,004	71,42	792.865	0	0	0	792.865	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.643	-3.964	-52.959	739.906
out-22	38	97%	71,41	1,006	71,86	797.778	0	0	0	797.778	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.889	-3.989	-53.229	744.549
nov-22	39	97%	71,41	1,006	71,86	797.778	0	0	0	797.778	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.889	-3.989	-53.229	744.549
dez-22	40	97%	71,41	1,006	71,86	797.778	0	0	0	797.778	0	0	-6.155	-3.197	0	-39.889	-3.989	-53.229	744.549
jan-23	41	97%	71,04	1,027	72,93	809.551	0	0	0	809.551	0	0	-6.155	-3.197	0	-40.478	-4.048	-53.877	755.674
fev-23	42	97%	71,04	1,027	72,93	809.551	0	0	0	809.551	0	0	-6.155	-3.197	0	-40.478	-4.048	-53.877	755.674
mar-23	43	97%	71,04	1,027	72,93	809.551	0	0	0	809.551	0	0	-6.155	-3.197	0	-40.478	-4.048	-53.877	755.674
abr-23	44	97%	71,52	1,028	73,51	816.069	0	0	0	816.069	0	0	-6.155	-3.197	0	-40.803	-4.080	-54.235	761.834
mai-23	45	97%	71,52	1,028	73,51	816.069	0	0	0	816.069	0	0	-6.155	-3.197	0	-40.803	-4.080	-54.235	761.834
jun-23	46	97%	71,52	1,028	73,51	816.069	0	0	0	816.069	0	0	-6.155	-3.197	0	-40.803	-4.080	-54.235	761.834
jul-23	47	97%	71,52	1,028	73,51	816.069	0	0	0	816.069	0	0	-6.155	-3.197	0	-40.803	-4.080	-54.235	761.834
ago-23	48	97%	71,78	1,029	73,87	820.068	0	0	0	820.068	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.003	-4.100	-54.455	765.613
set-23	49	97%	71,78	1,029	73,87	820.068	0	0	0	820.068	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.003	-4.100	-54.455	765.613
out-23	50	97%	71,73	1,032	74,01	821.606	0	0	0	821.606	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.080	-4.108	-54.540	767.066
nov-23	51	97%	71,73	1,032	74,01	821.606	0	0	0	821.606	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.080	-4.108	-54.540	767.066
dez-23	52	97%	71,71	1,034	74,13	822.961	0	0	0	822.961	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.148	-4.115	-54.615	768.347
jan-24	53	97%	71,68	1,035	74,22	823.884	0	0	0	823.884	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.194	-4.119	-54.665	769.219
fev-24	54	97%	71,75	1,037	74,42	826.127	0	0	0	826.127	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.306	-4.131	-54.789	771.338
mar-24	55	97%	71,84	1,040	74,71	829.329	0	0	0	829.329	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.466	-4.147	-54.965	774.364
abr-24	56	97%	71,82	1,041	74,76	829.944	0	0	0	829.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.497	-4.150	-54.999	774.946
mai-24	57	97%	71,82	1,041	74,76	829.944	0	0	0	829.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.497	-4.150	-54.999	774.946
jun-24	58	97%	71,82	1,041	74,76	829.944	0	0	0	829.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.497	-4.150	-54.999	774.946
jul-24	59	97%	71,79	1,044	74,92	831.744	0	0	0	831.744	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.587	-4.159	-55.098	776.646
ago-24	60	97%	72,33	1,051	76,04	844.150	0	0	0	844.150	0	0	-6.155	-3.197	0	-42.207	-4.221	-55.780	788.370
set-24	61	97%	68,98	1,104	76,19	845.742	0	0	0	845.742	0	0	-6.155	-3.197	0	-42.287	-4.229	-55.868	789.875
out-24	62	97%	68,98	1,104	76,19	845.742	0	0	0	845.742	0	0	-6.155	-3.197	0	-42.287	-4.229	-55.868	789.875
nov-24	63	97%	69,08	1,106	76,44	848.534	0	0	0	848.534	0	0	-6.155	-3.197	0	-42.427	-4.243	-56.021	792.513
dez-24	64	93%	69,09	1,107	76,52	819.237	0	0	0	819.237	0	0	-12.467	-6.475	0	-40.962	-4.096	-64.000	755.236
jan-25	65	93%	69,09	1,107	76,52	819.237	0	0	0	819.237	0	0	-12.467	-6.475	0	-40.962	-4.096	-64.000	755.236
fev-25	66	97%	69,04	1,110	76,60	850.318	0	-30.055	0	820.264	0	0	-6.155	-3.197	0	-41.013	-4.101	-54.466	765.798
mar-25	67	93%	68,99	1,113	76,79	822.181	0	-30.055	0	792.126	0	0	-12.467	-6.475	0	-39.606	-3.961	-62.509	729.617
abr-25	68	93%	69,49	1,114	77,44	829.096	0	-30.055	0	799.041	0	0	-12.467	-6.475	0	-39.952	-3.995	-62.890	736.152
mai-25	69	97%	69,44	1,116	77,49	860.178	0	-30.310	0	829.868	-31.082	0	-6.155	-3.197	0	-39.939	-3.994	-84.367	745.501
jun-25	70	93%	69,42	1,118	77,60	830.880	0	-30.310	0	800.571	0	0	-12.467	-6.475	0	-40.029	-4.003	-62.974	737.597
jul-25	71	93%	69,42	1,118	77,60	830.880	0	-30.310	0	800.571	0	0	-12.467	-6.475	0	-40.029	-4.003	-62.974	737.597
ago-25	72	97%	69,65	1,120	78,03	866.204	0	-30.565	0	835.640	-31.082	0	-6.155	-3.197	0	-40.228	-4.023	-84.684	750.956
set-25	73	93%	69,72	1,123	78,31	838.417	0	-30.565	0	807.852	0	0	-12.467	-6.475	0	-40.393	-4.039	-63.374	744.478
out-25	74	93%	70,34	1,127	79,29	848.946	0	-30.565	0	818.382	0	0	-12.467	-6.475	0	-40.919	-4.092	-63.953	754.429
nov-25	75	97%	70,25	1,130	79,36	880.961	0	-30.827	0	850.134	-31.082	0	-6.155	-3.197	0	-40.953	-4.095	-85.481	764.652
dez-25	76	93%	70,26	1,132	79,55	851.757	0	-30.827	0	820.930	0	0	-12.467	-6.475	0	-41.046	-4.105	-64.093	756.836
jan-26	77	93%	70,26	1,132	79,55	851.757	0	-30.827	0	820.930	0	0	-12.467	-6.475	0	-41.046	-4.105	-64.093	756.836
fev-26	78	97%	70,23	1,136	79,79	885.381	0	-31.090	0	854.291	-32.014	0	-6.155	-3.197	0	-41.114	-4.111	-86.591	767.700
mar-26	79	93%	70,23	1,137	79,88	855.204	0	-31.090	0	824.115	0	0	-12.467	-6.475	0	-41.206	-4.121	-64.269	759.846
abr-26	80	93%	70,23	1,137	79,88	855.204	0	-31.090	0	824.115	0	0	-12.467	-6.475	0	-41.206	-4.121	-64.269	759.846
mai-26	81	97%	70,18	1,139	79,92	887.219	0	-31.352	0	855.866	-32.014	0	-6.155	-3.197	0	-41.193	-4.119	-86.678	769.188
jun-26	82	93%	70,15	1,141	80,05	857.042	0	-31.352	0	825.690	0	0	-12.467	-6.475	0	-41.284	-4.128	-64.355	761.335
jul-26	83	93%	70,14	1,143	80,14	858.018	0	-31.352	0	826.666	0	0	-12.467	-6.475	0	-41.333	-4.133	-64.409	762.257
ago-26	84	97%	70,48	1,149	80,98	898.936	0	-31.615	0	867.321	-32.014	0	-6.155	-3.197	0	-41.765	-4.177	-87.308	780.013
set-26	85	97%	70,48	1,149	80,98	898.936	0	-31.615	0	867.321	0	0	-6.155	-3.197	0	-43.366	-4.337	-57.054	810.267
out-26	86	97%	70,48	1,149	80,98	898.936	0	-31.615	0	867.321	0	0	-6.155	-3.197	0	-43.366	-4.337	-57.054	810.267
nov-26	87	97%	70,55	1,150	81,16	900.939	0	0	0	900.939	-32.014	0	-6.155	-3.197	0	-43.446	-4.345	-89.157	811.782
dez-26	88	97%	70,55	1,150	81,16	900.939	0	0	0	900.939	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.047	-4.505	-58.903	842.036
jan-27	89	97%	70,55	1,150	81,16	900.939	0	0	0	900.939	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.047	-4.505	-58.903	842.036
fev-27	90	97%	70,55	1,150	81,16	900.939	0	0	0	900.939	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.047	-4.505	-58.903	842.036
mar-27	91	97%	70,68	1,156	81,70	906.944	0	0	0	906.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.347	-4.535	-59.234	847.710
abr-27	92	97%	70,68	1,156	81,70	906.944	0	0	0	906.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.347	-4.535	-59.234	847.710
mai-27	93	97%	70,68	1,156	81,70	906.944	0	0	0	906.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.347	-4.535	-59.234	847.710
jun-27	94	97%	70,68	1,156	81,70	906.944	0	0	0	906.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.347	-4.535	-59.234	847.710
jul-27	95	97%	70,68	1,156	81,70	906.944	0	0	0	906.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.347	-4.535	-59.234	847.710
ago-27	96	97%	70,68	1,156	81,70	906.944	0	0	0	906.944	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.347	-4.535	-59.234	847.710
set-27	97	97%	68,68	1,193	81,95	909.733	0	0	0	909.733	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.487	-4.549	-59.387	850.346
out-27	98	97%	69,08	1,196	82,63	917.290	0	0	0	917.290	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.864	-4.586	-59.803	857.487
nov-27	99	97%	69,08	1,196	82,63	917.290	0	0	0	917.290	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.864	-4.586	-59.803	857.487
dez-27	100	97%	69,08	1,196	82,63	917.290	0	0	0	917.290	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.864	-4.586	-59.803	857.487
jan-28	101	97%	69,08	1,196	82,63	917.290	0	0	0	917.290	0	0	-6.155	-3.197	0	-45.864	-4.586	-59.803	857.487
fev-28	102	97%	69,01	1,201	82,89	920.172	0	0	0	920.172	0	0	-6.155	-3.197	0	-46.009	-4.601	-59.961	860.211
mar-28	103	97%	69,01	1,201	82,89	920.172	0	0	0	920.172	0	0	-6.155	-3.197	0	-46.009	-4.601	-59.961	860.211
abr-28	104	97%	69,72	1,203	83,90	931.343	0	0	0	931.343	0	0	-6.155	-3.197	0	-46.567	-4.657	-60.576	870.767
mai-28	105	97%	69,65	1,208	84,16	934.225	0	0	0	934.225	0	0	-6.155	-3.197	0	-46.711	-4.671	-60.734	873.491
jun-28	106	97%	69,65	1,208	84,16	934.225	0	0	0	934.225	0	0	-6.155	-3.197	0	-46.711	-4.671	-60.734	873.491
jul-28	107	97%	69,65	1,208	84,16	934.225	0	0	0	934.225	0	0	-6.155	-3.197	0	-46.711	-4.671	-60.734	873.491
ago-28	108	97%	69,96	1,215	85,03	943.960	0	0	0	943.960	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.198	-4.720	-61.269	882.690
set-28	109	97%	69,96	1,215	85,03	943.960	0	0	0	943.960	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.198	-4.720	-61.269	882.690
out-28	110	97%	69,96	1,215	85,03	943.960	0	0	0	943.960	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.198	-4.720	-61.269	882.690
nov-28	111	97%	69,89	1,221	85,30	946.928	0	0	0	946.928	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.346	-4.735	-61.433	885.496
dez-28	112	97%	69,87	1,223	85,44	948.500	0	0	0	948.500	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.425	-4.742	-61.519	886.980
jan-29	113	97%	69,87	1,223	85,44	948.500	0	0	0	948.500	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.425	-4.742	-61.519	886.980
fev-29	114	97%	69,86	1,230	85,94	954.068	0	0	0	954.068	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.703	-4.770	-61.825	892.243
mar-29	115	97%	69,96	1,233	86,28	957.780	0	0	0	957.780	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.889	-4.789	-62.030	895.751
abr-29	116	97%	69,96	1,233	86,28	957.780	0	0	0	957.780	0	0	-6.155	-3.197	0	-47.889	-4.789	-62.030	895.751
mai-29	117	97%	69,89	1,238	86,55	960.749	0	0	0	960.749	0	0	-6.155	-3.197	0	-48.037	-4.804	-62.193	898.556
jun-29	118	97%	69,89	1,238	86,55	960.749	0	0	0	960.749	0	0	-6.155	-3.197	0	-48.037	-4.804	-62.193	898.556
jul-29	119	97%	69,88	1,241	86,69	962.325	0	0	0	962.325	0	0	-6.155	-3.197	0	-48.116	-4.812	-62.280	900.046
ago-29	120	97%	70,34	1,255	88,25	979.676	0	0	152.761.897	153.741.573	0	-3.055.238	-6.155	-3.197	0	-48.984	-4.898	-3.118.472	150.623.101

Especificação da Avaliação

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor							
		Grau III			Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais		
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1	✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1	✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1	✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico	1	✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas		
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1	✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%		
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado		
							Pontuação	**11**	
		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):							**Grau I**

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

	Para identificação de valor		
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 010.050.0507-9

Local do Imóvel:
R BELA CINTRA, 986
CERQUEIRA CESAR CEP 01415-002
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BELA CINTRA, 986
CERQUEIRA CESAR CEP 01415-002

Contribuinte(s):
CPF 006.369.918-49 JAMIL SALIBA
CNPJ 03.555.423/0001-66 SALIBA PARTICIPACOES LTDA.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.248	Testada (m):	49,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	2.248		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	17.810	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.034	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	8.004,00
- da construção:	3.352,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	16.963.793,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	33.431.508,00
Base de cálculo do IPTU:	50.395.301,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/11/2019, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 23/08/2019
Número do Documento: 2.2019.001788790-2
Solicitante: ERIC HENRIQUE FAVERO (CPF 372.367.498-42)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
25916	1

São Paulo, 05 de NOVEMBRO de 1979.

IMÓVEL:- Prédio denominado EDIFÍCIO SALIBÁ, à Rua Bela Cintra, nº 986, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), constituído de dezesseis (16) pavimentos, dois (2) subsolos e ático, para sessenta (60) salões para escritórios, apartamento para zelador e garagem de uso exclusivo, e seu respectivo terreno que começa a partir de um ponto A, na Rua Bela Cintra, no lado direito do imóvel com número anterior 986, junto ao atual nº 968, e segue pela Rua Bela Cintra até a divisa com o prédio nº 1.032, num ponto B, numa extensão de 47,70m e daí defl ete à direita, em ângulo reto, percorrendo uma extensão de 55,00m, confinando com o prédio nº 1.032 da Rua Bela Cintra, daí deflete de novo à direita em ângulo reto, percorrendo a extensão de 10,50m, confinando com o prédio nº 2.367 da Rua da Consolação, quando deflete de novo à direita, em ângulo reto, percorrendo a extensão de 1,00m, confinando com o prédio nº 2.355 da Rua da Consolação; daí deflete à esquerda em ângulo reto, percorrendo a extensão de 13,00m, confinando com os prédios nºs 2.355 e 2.353 da Rua da Consolação, daí deflete à direita, em ângulo reto, percorrendo a extensão de 14,00m, confinando com o prédio nº 2.341 da Rua da Consolação; daí deflete à esquerda, em ângulo reto, percorrendo a extensão de 24,20m, confinando com o prédio nº 2.341 da Rua da Consolação; daí deflete à direita, em ângulo reto, percorrendo a extensão de 96,00m, confinando com o imóvel nº 968 da Rua Bela Cintra, até chegar ao ponto inicial "A", encerrando a área total de 2.247,50m2.

PROPRIETÁRIOS:- 1) SAMIR SALIBA, brasileiro, solteiro, maior proprietário, domiciliado nesta Capital, (RG 1.796.191); e 2) JAMIL SALIBÁ e sua mulher VERA LYGIA SUSSAB SALIBÁ, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital, (RG nºs 824.438 e 2.527.676).

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/06/2019 19:38:12

matrícula 25916 | ficha 1 verso

REGISTRO ANTERIOR:- Trs. nºs 17.645 no L.3-Q; 21.191 no L. 3-W; e 45.293 no L.3-AO-impar.
Contribuinte nº
O OFICIAL SUBSTITUTO



Bel. Pedro de Barros Silveira.-

R.1-25916. Em 24/JANEIRO/1980. Por instrumento particular - contrato de locação de 05 de abril de 1979, passado nesta Capital, os proprietários Jamil Saliba e Samir Saliba deram o imóvel denominado EDIFICIO SALIBA, destinado a escritórios, em LOCAÇÃO em favor de TECNAG - ENGENHARIA LTDA., com sede nesta Capital (CGC nº 61.350.382/0001-85), pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, com início em 01 de maio de 1979, que será prorrogado por igual tempo de duração, se até 60 dias antes do término a locatária não se manifestar por escrito, em contrário; o aluguel mensal é de Cr.$2.647.491,00 que será pago pela locatária em duas parcelas de 50% a cada um dos locadores, impreterivelmente até o 10º dia após o mes vencido; o novo aluguel da prorrogação será ajustado de comum acôrdo, tomando-se por base a média dos valores locatícios de edificios do mesmo padrão da região ou na falta de acôrdo, por arbitramento judicial; fica estabelecido que o aluguel será reajustado anualmente, após cada período de 12 (doze) meses, de acôrdo com a variação das ORTN; fica estabelecido que para o cálculo da variação das ORTN, serão considerados, inicialmente, os valores nominais apurados no 1º e no 13º mes de locação, passando o aluguel reajustado a vigorar a partir do 13º mes, e assim sucessivamente; a parte que infringir qualquer cláusula ou condição do contrato ficará sujeita a multa moratória de valor igual a um (01) alu-

(Continua na ficha 2)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/06/2019 19:38:12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
25916	2

São Paulo, 14 de JANEIRO de 1980

guel mensal, vigente à data da infração, a menos que para a infração exista penalidade específica, expressamente prevista; e cláusula de vigência do contrato no caso de alienação do imóvel, nos termos do artigo 1197 do Código Civil Brasileiro; e com as demais cláusulas, condições e obrigações do título.

Registrado por

Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

R.2-25916. Em 27/AGOSTO/1991. Por instrumento particular de contrato de sublocação de imóvel, de 25 de junho de 1991, passado nesta Capital, a locatária Themag Engenharia Ltda., com sede nesta Capital, à Rua Belo Cintra nº 986, SUBLOCOU à EDITORA ABRIL JOVEM S/A., com sede nesta Capital, à Rua Belo Cintra, 297/299, inscrita no CGC/MF sob nº 61.438.248/0001-23, o 6º andar do Edifício Saliba, desta matrícula, com área total de 847,90m² e área de carpete de 554,00m², incluindo cinco (5) vagas de estacionamento, destinado à instalação dos serviços de escritório próprios da sublocatária, não podendo sob nenhuma hipótese alterar essa finalidade, sem prévia e expressa autorização da sublocadora; o prazo da sublocação é de 23 (vinte e três) meses, com início em 01 de junho de 1991, período esse que poderá ser prorrogado pelas partes por mais 24 (vinte e quatro) meses, desde que a sublocatária manifeste-se com antecedência mínima de noventa dias antes do término da vigência; o valor do aluguel mensal é de Cr$ 1.240.106,00, a ser pago impreterivelmente até o quinto (5º) dia após o mês vencido, e será reajustado em novembro e maio de cada ano, de acordo com a variação do ICP-DI - Col. 2 da FGV., verificado no semestre imediatamente anterior; a parte que infringir qualquer cláusula ou condição do contrato, ficará

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/06/2019 19:38:12

matrícula 25916 | ficha 2 verso

sujeita à multa moratória de valor igual a um (1) aluguel mensal, vigente à data da infração, a menos que para a infração exista penalidade específica expressamente prevista, sem prejuízo de que, ocorrendo a rescisão, a parte culpada responderá por perdas e danos; d sublocatária renuncia a qualquer direito de preferência com relação a venda e alienação do imóvel, bem como a qualquer dispositivo legal em relação a renovação obrigatória da sublocação; e com as demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Registrado por _____

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

AV.3-25916. EM 17/FEVEREIRO/2000. Fica averbado que o imóvel desta matrícula está lançado pelo contribuinte nº **010.050.0507-9**, conforme recibo do imposto predial expedido pela Prefeitura Municipal desta Capital, para o exercício de 2000; averbação essa autorizada na escritura objeto do R.4-25916.

Averbado por _____

Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

R.4-25916. EM 17/FEVEREIRO/2000. Por escritura de transmissão de domínio de 08 de fevereiro de 2000, lavrada no 27º Tabelião de Notas desta Capital, L.1334, página 90, Jamil Saliba e sua mulher Vera Lygia Bussab Saliba, industriais, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos

(continua na ficha 3)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/06/2019 19:38:12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
25916	3

inº CPF/MF sob nºs 008.369.918-49 e 516.682.208-06, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua San Salvador nº 64, Jardim Paulista, e Sumi Saliba, solteiro, industrial, inscrito no CPF/MF sob nº 045.375.648-49, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Cristovão Diniz nº 97, 11º andar, TRANSMITIRAM o imóvel a **SALIBA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Senador Joaquim Ribeiro do Vale nº 151, Vila Leopoldina, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.565.423/0001-66, a título de **CONFERÊNCIA DE BENS**, pelo valor de **R$49.314.500,00**, em conformidade com o instrumento particular de alteração e consolidação do contrato social de 01 de novembro de 1999, registrado no 8º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, sob nº 1766, em 20 de dezembro de 1999, e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35218103813, em 06 de janeiro de 2000. Valor venal do imóvel, no exercício de 2000: **R$13.763.547,00**.

Registrado por _____

Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

AV.5-25916. Em 07/ABRIL/2008. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento de 12 de março de 2008, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob nº 218117, em 17/03/2008, para constar a alteração da denominação social da proprietária Saliba Participações Ltda., para **SALIBA PARTICIPAÇÕES S/A.**, conforme instrumento particular de alteração social de transformação de sociedade por quotas de responsabilidade limitada em sociedade anônima de capital fechado firmado

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/06/2019 19:38:12

matrícula 25916 | ficha 3 verso

em 27/06/2000, nesta cidade de São Paulo, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 187.717/00-0, em 06/10/2000.

Averbado por _____ _____
Maria Helena da Silveira Franco — Escrevente
Renato Laizo Clápis — Escrevente

AV.6-25916. Em 07/ABRIL/2008. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento referido na AV.5-25916, para constar a alteração da denominação social da proprietária Saliba Participações S/A., para **SALIBA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, conforme instrumento particular de transformação de sociedade anônima de capital fechado para sociedade por quotas de responsabilidade limitada firmado em 15/04/2002, nesta cidade de São Paulo, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35217795624, em 29/08/2002.

Averbado por _____ _____
Maria Helena da Silveira Franco — Escrevente
Renato Laizo Clápis — Escrevente

AV.7-25916. Em 27/MARÇO/2013. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da locação objeto do R.1-25916 e da sublocação do R.2-25916**, em cumprimento à determinação contida na sentença proferida em 05/11/2012, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo, Dr. Marcelo Martins Berthe, nos autos do Pedido de Providências - Registro de Imóveis nº 0002531-70.2011.8.26.0100. Prenotação nº 251971, de 16/02/2011.

Averbado por _____
Claudir A. Coutinho - Escrevente

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:18/06/2019 19:38:12

Resolução nº 1.025/2009 Anexo I Modelo A

Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

28027230191031180

1. Responsável Técnico

ELISA DORA FINGERUT PAVES

Título Profissional: Engenheira Civil

RNP: 2500057210

Empresa Contratada: JOSÉ LUIZ MELLO ROSA ASSOCIADOS LTDA

Registro: 0607807-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Bueno Participações Ltda.

CPF/CNPJ: 03.050.423/0001-66

Endereço: Rua OSCAR FREIRE

Nº: 379

Complemento: 2º andar

Bairro: CERQUEIRA CÉSAR

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01426-001

Contrato:

Celebrado em: 12/01/2010

Valor do Contrato:

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua NOVA SELVA DA FEIRA XII

Nº: 300

Complemento:

Bairro: Cidade Ademar

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04.[illegible]-[illegible]

Coordenadas Geográficas:

Fase atual: Projeto (Data prev. 01/04/2010)

Finalidade: Comercial

Código:

Proprietário: Bueno Participações Ltda.

CPF/CNPJ: [illegible]

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Consultoria					
1	Desempenho de Função Técnica	Fiscalização	Valor da Obra/Serviço/Atividade	17809,2400	metro quadrado

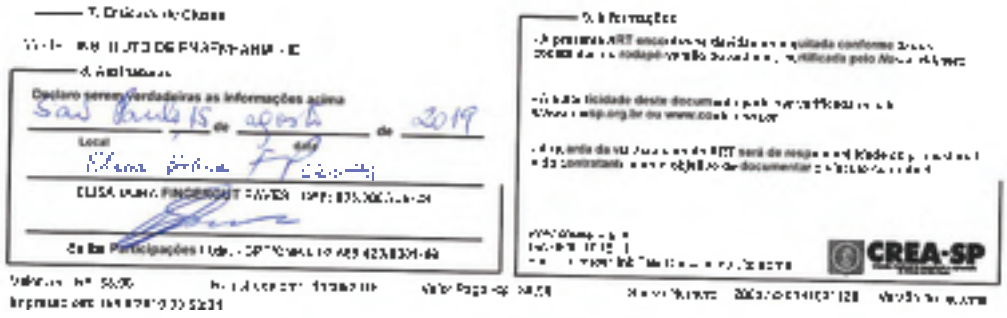
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá providenciar a baixa desta ART

5. Observações

Para ART vinculada: Vide anexo de atividades técnicas

6. Declarações

A empresa acima citada declara que as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam ao ambiente (projeto/execução) ora relacionado.



7. Observações / Observações

Declaro serem verdadeiras as informações acima

15 de agosto de 2019

Local / data

ELISA [illegible] FINGERMAN [illegible]

Cia Bandeirantes Ltda. - CNPJ [illegible]

Valor: R$ 55,00 [illegible] Valor Pago: R$ [illegible]

Impresso em [illegible]

8. Informações

- A primeira ART encadernada é distribuída e quitada conforme [illegible] acesse [illegible]

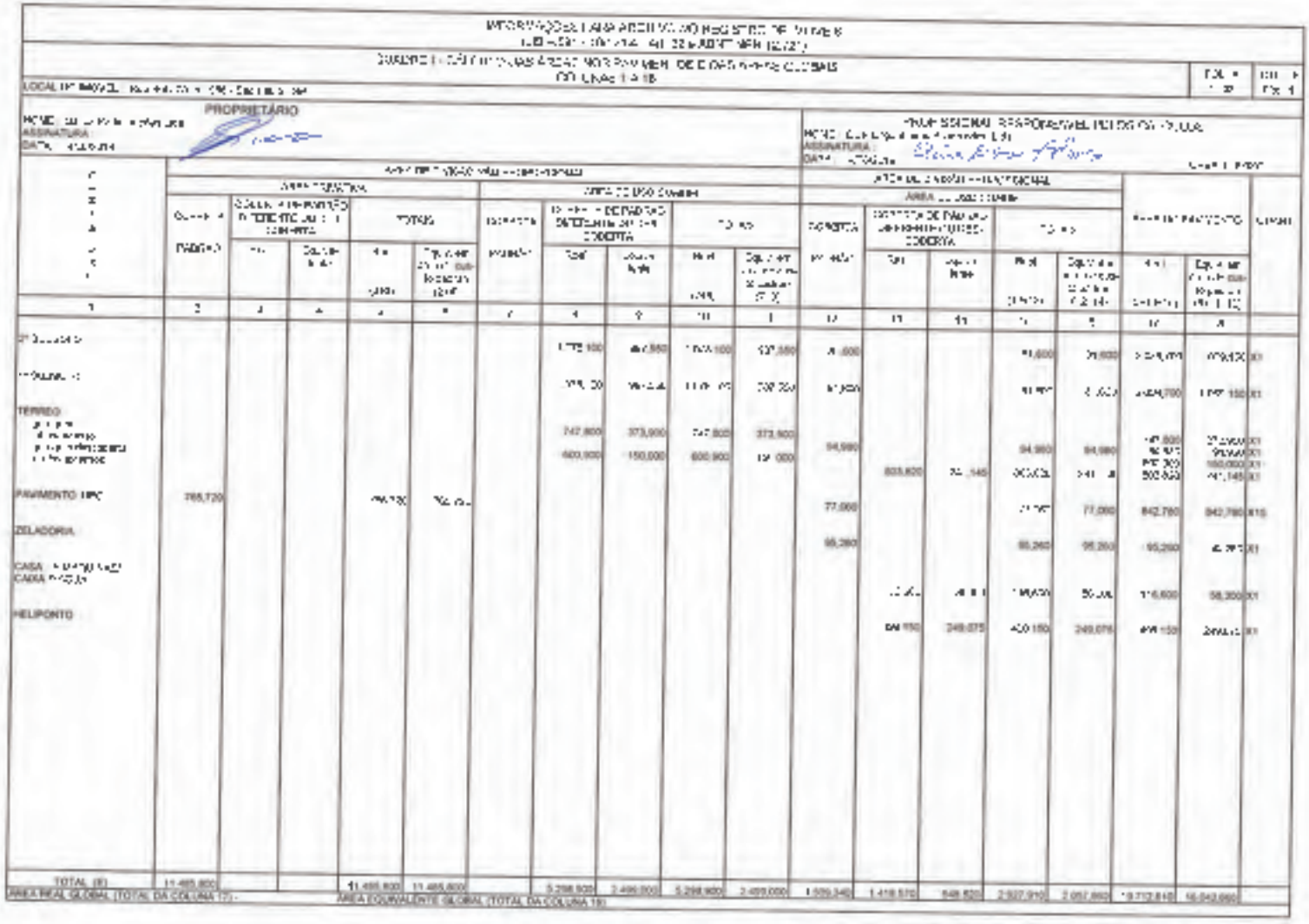
- A autenticidade deste documento pode ser verificada [illegible] www.crea-sp.org.br ou www.creasp.com.br

- A segunda via [illegible] ART será de responsabilidade [illegible] e do contratante [illegible] objeto do documento [illegible]

CREA-SP

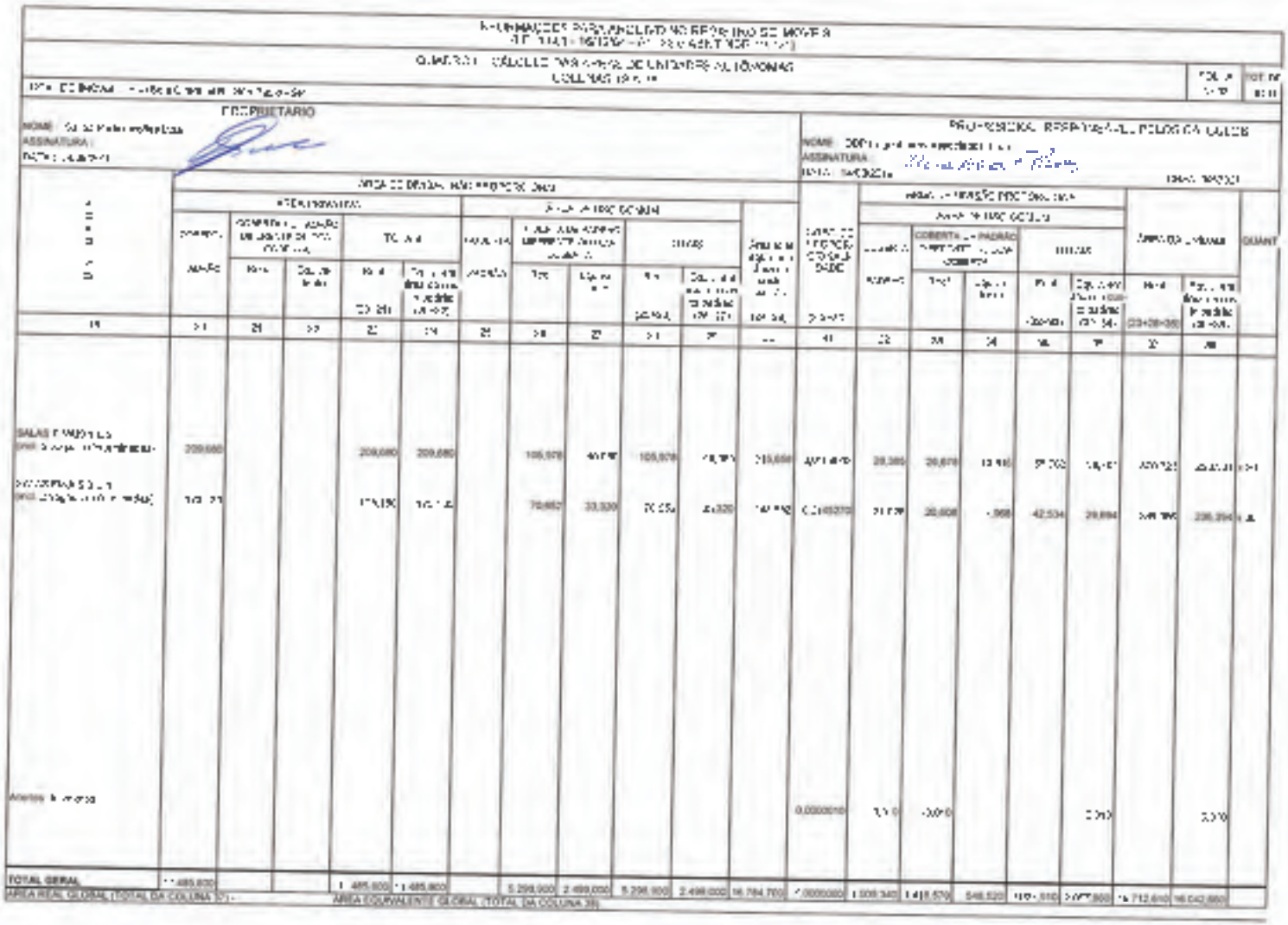
Reconheço por SEMELHANÇA SEM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de: RICARDO JARDIL SALIBA e ELISA DORA FINGERSUT PAVES, a qual confere com padrão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 10/08/2019 - 14:03:26
Em Testemunho _____ da verdade. Total R$ 12,50
Usuario:ANDERSON ROBSON YOSHIO SATO - ESCREVENTE
Etiquetas: 771361 Selos: AA 54400

114454
FIRMA 2
S21097AA0544008



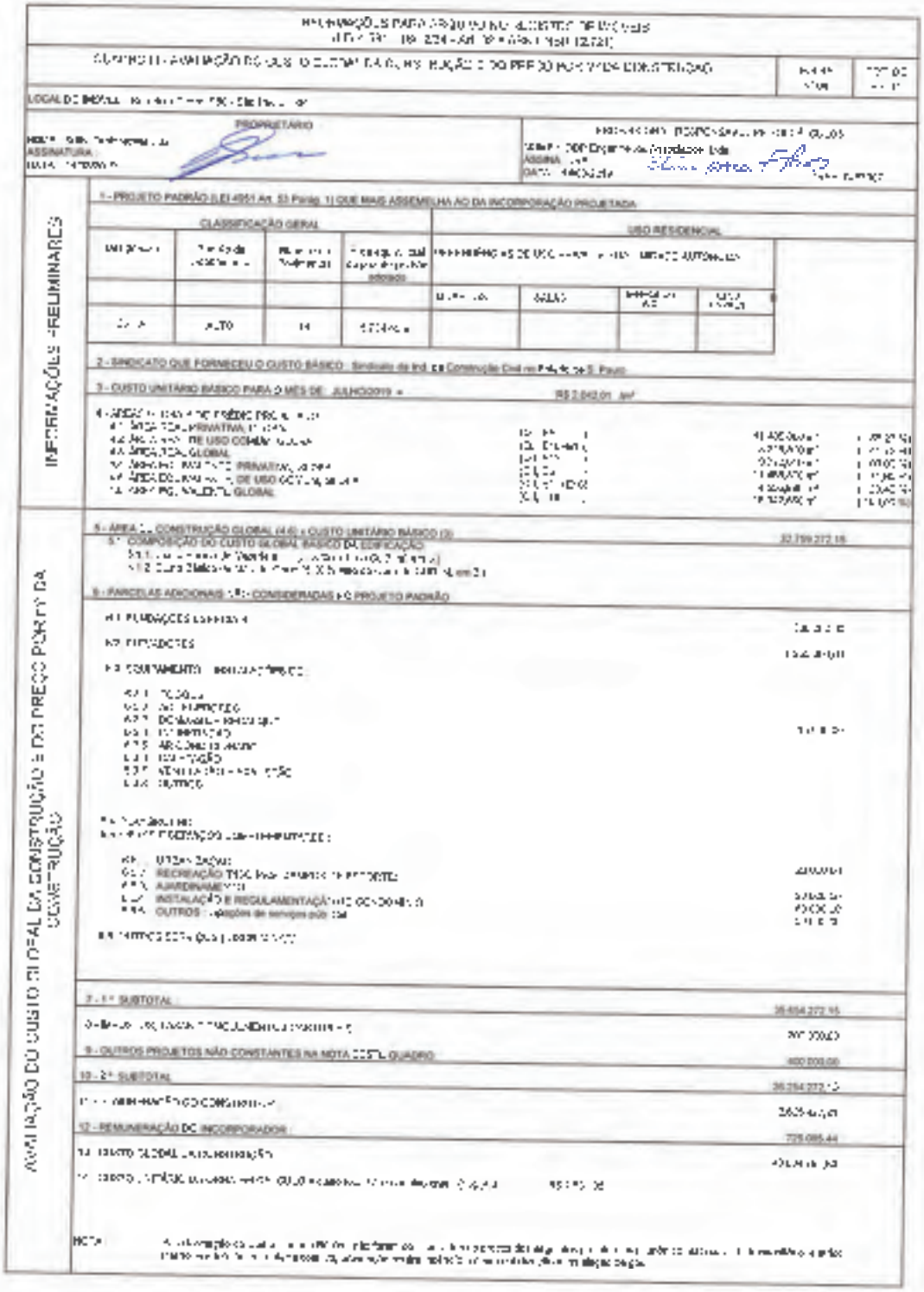
PROPRIETÁRIO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
TOTAL (R)	11.485.800			11.485.800	11.485.800		5.298.900	2.400.000	5.298.900	2.400.000	1.559.340	1.418.570	848.820	2.927.910	2.057.860	9.772.840	16.043.660	
ÁREA REAL GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 12) - ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 18)																		



TOTAL GERAL

ÁREA REAL GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 01) - ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 08)



AVALIAÇÃO DO CUSTO FINAL DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M² DA CONSTRUÇÃO

INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1 - PROJETO PADRÃO (LEI 4591 Art. 53 Parág. 1) QUE MAIS ASSEMELHA AO DA INCORPORAÇÃO PROJETADA

CLASSIFICAÇÃO GERAL

				USO RESIDENCIAL			
R-8	ALTO	14	4.514,44				

2 - SINDICATO QUE FORNECEU O CUSTO BÁSICO: Sindicato da Ind. da Construção Civil no Estado de S. Paulo

3 - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO PARA O MÊS DE JUNHO/2019 = R$ 2.842,01 /m²

4 - ÁREAS DO(S) PAVIMENTO(S) PADRÃO

4.1 ÁREA(S) PRIVATIVA(S)		4.1 ADCionais	1.497,21
4.2 ÁREA(S) DE USO COMUM		4.2 TOTAL(ais)	1.497,21
4.3 ÁREA TOTAL GLOBAL		4.3 ÁREA(S)	1.497,21
4.4 ÁREA(S) EQUIVALENTE(S) PRIVATIVA(S)		4.4 ÁREA(S)	1.497,21
4.5 ÁREA(S) EQUIVALENTE(S) DE USO COMUM		4.5 ÁREA(S)	1.497,21
4.6 ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL		4.6 ÁREA(S)	1.497,21

5 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO GLOBAL (4.6) x CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (3): 32.799.272,16

5.1 COMPOSIÇÃO DO CUSTO GLOBAL BÁSICO DA EDIFICAÇÃO:

5.1.1 [illegible]

5.1.2 [illegible]

6 - PARCELAS ADICIONAIS NÃO CONSIDERADAS NO PROJETO PADRÃO

6.1 FUNDAÇÕES [illegible]

6.2 ELEVADORES

6.3 TRATAMENTO [illegible]

6.3.1 [illegible]
6.3.2 [illegible]
6.3.3 [illegible]
6.3.4 [illegible]
6.3.5 [illegible]
6.3.6 [illegible]
6.3.7 [illegible]
6.3.8 [illegible]

6.4 [illegible]

6.4.1 [illegible]

6.4.1 [illegible]
6.4.2 RECREAÇÃO [illegible]
6.4.3 AJARDINAMENTO
6.4.4 INSTALAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO [illegible]
6.4.5 OUTROS [illegible]

6.5 [illegible]

7 - 1º SUBTOTAL: 36.654.272,16

8 - [illegible]: 2% 732.085,44

9 - OUTROS PROJETOS NÃO CONSTANTES NA NOTA FISCAL QUADRO: 400.000,00

10 - 2º SUBTOTAL: 36.254.272,16

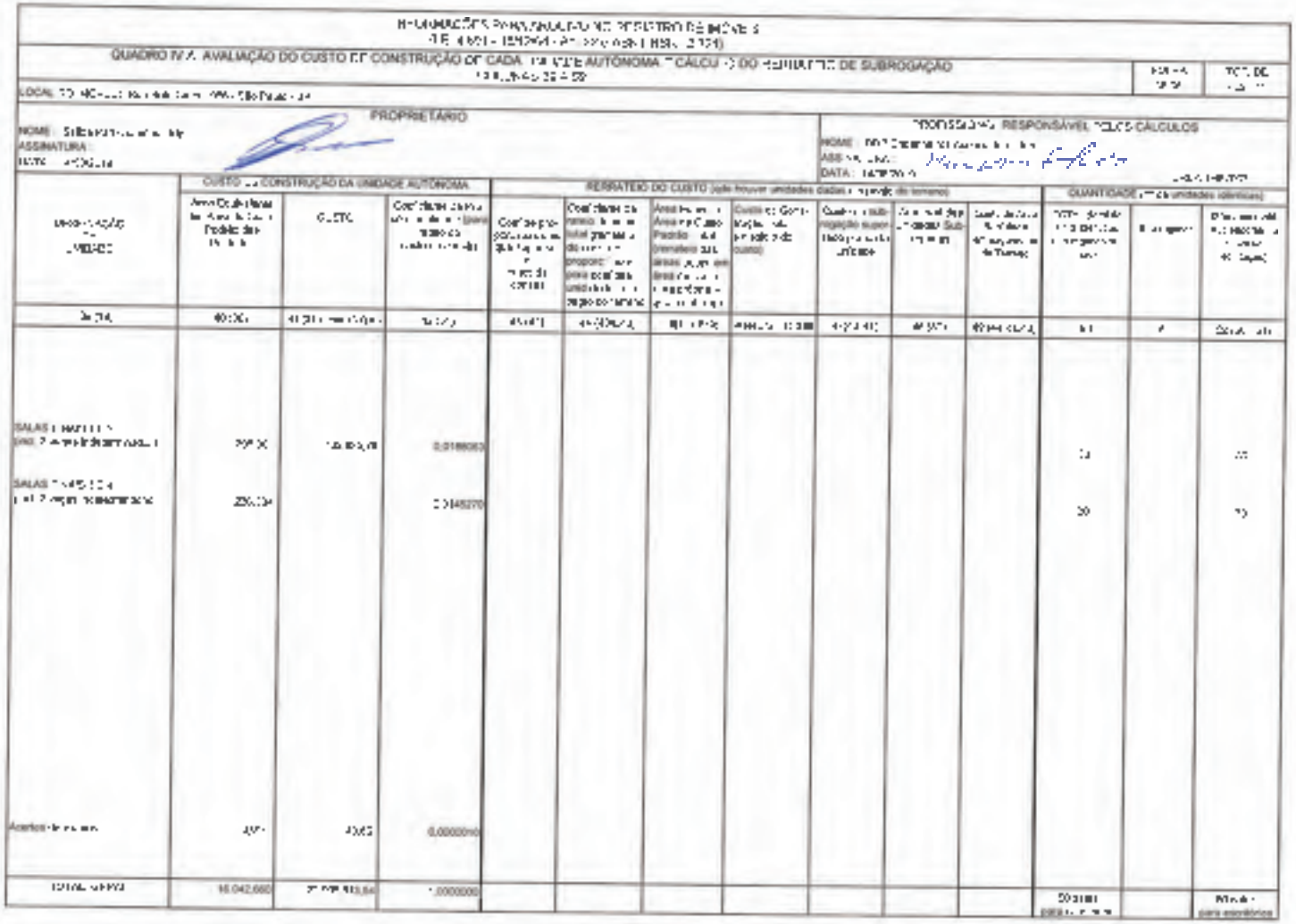
11 - [illegible]: 2625.4[illegible]

12 - REMUNERAÇÃO DO INCORPORADOR: 725.085,44

13 - CUSTO GLOBAL DA INCORPORAÇÃO: [illegible]

14 - CUSTO TOTAL DA CONSTRUÇÃO (13,0 x [illegible]): [illegible]

NOTA: [illegible]



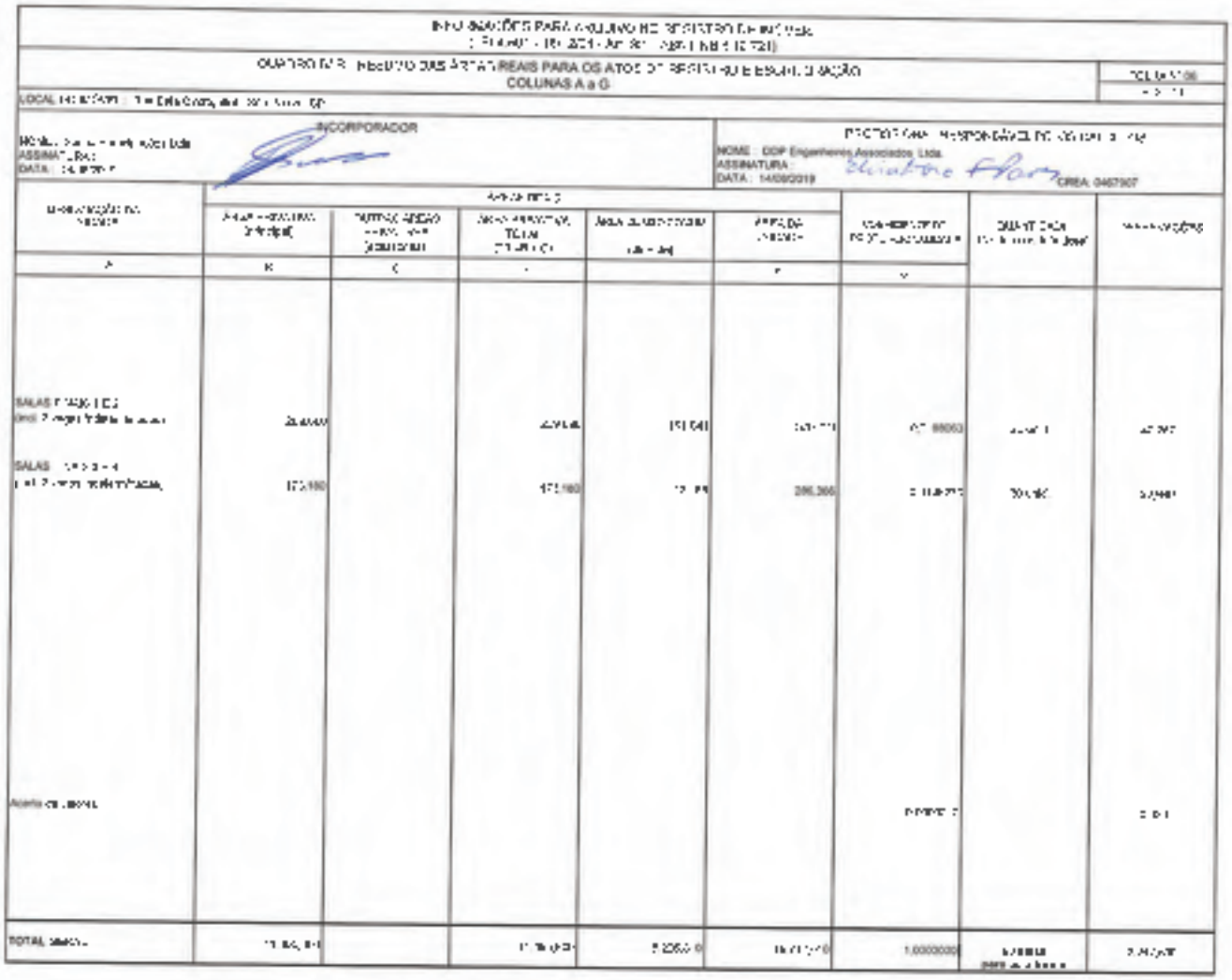
INSTRUÇÕES PARA AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(LEI 4.591 - 1964/Art. 44 - Regulamentada pela NBR 12.721)

QUADRO IV-A: AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA - CÁLCULO DO COEFICIENTE DE SUBROGAÇÃO

PROPRIETÁRIO

RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS

	CUSTO DA CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA			RATEIO DO CUSTO (após haver unidades cadastradas)							QUANTIDADE (nº de unidades idênticas)		
SALAS													
SALAS													
Acertos													
TOTAL													



INFORMAÇÕES PARA AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(Provimento CNJ nº 89/2019 - Art. 38 - ABNT NBR 14.653)

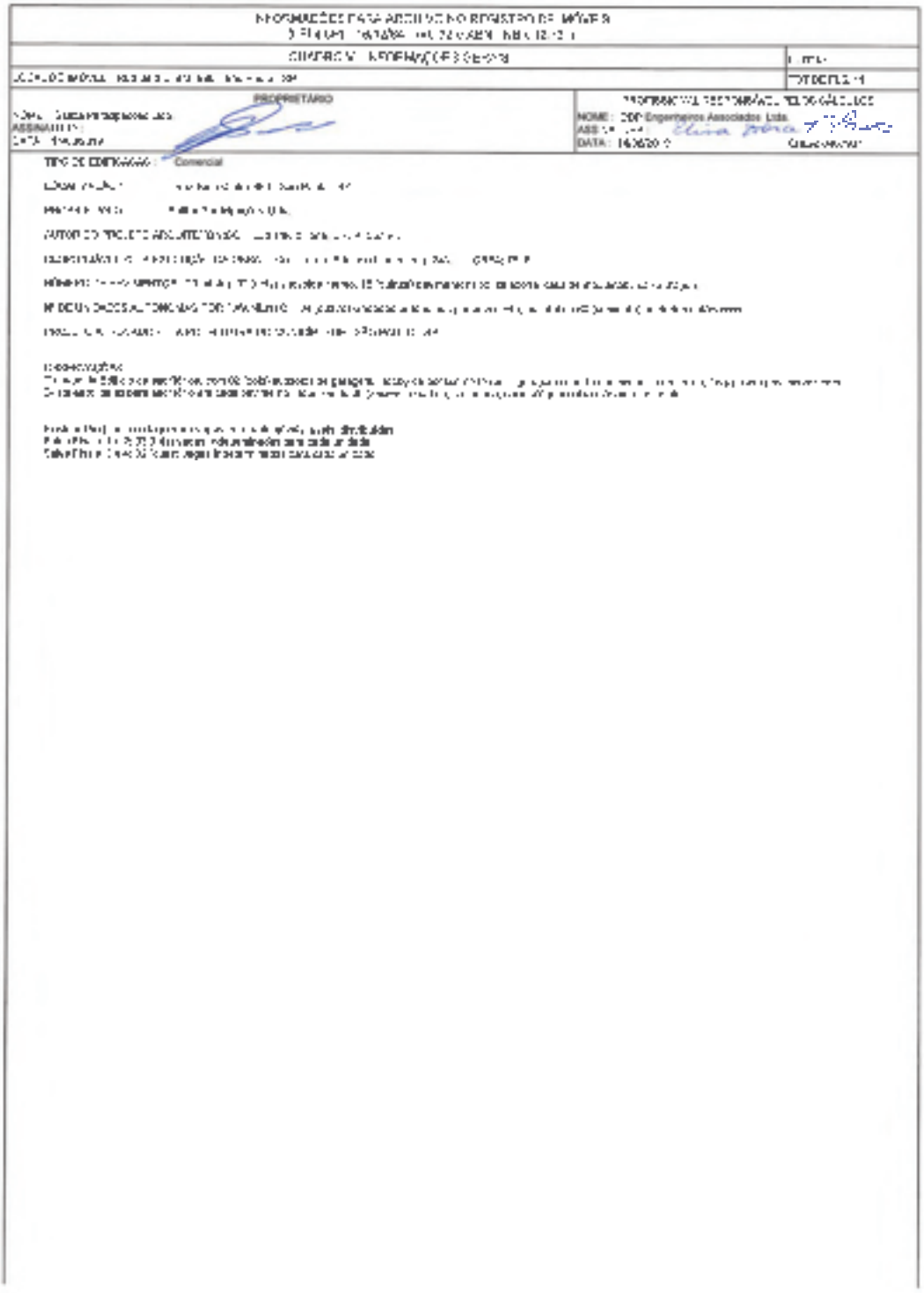
QUADRO IV R - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTRO E RETIFICAÇÃO
COLUNAS A a G

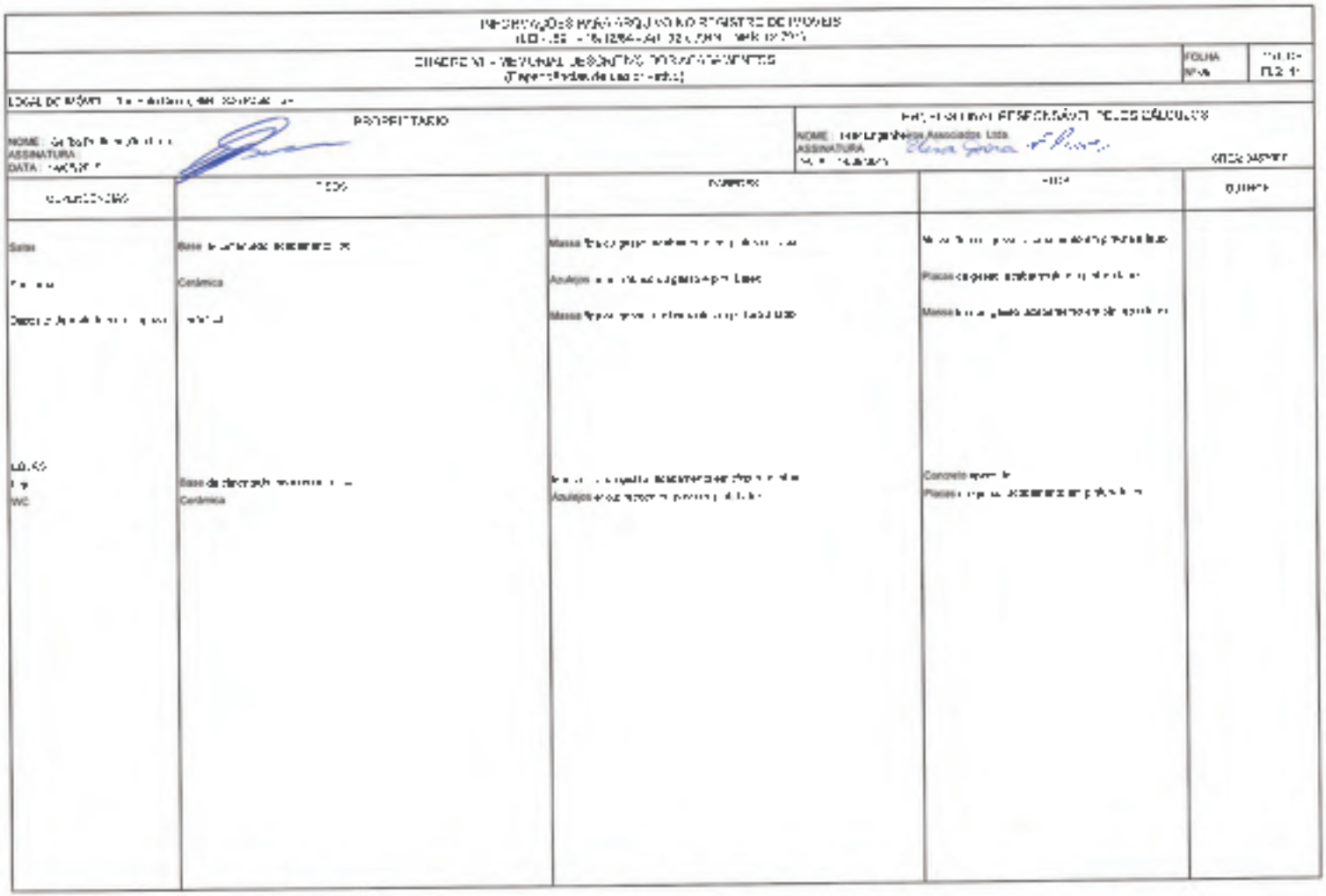
LOCAL: [illegible]

INCORPORADOR
NOME: [illegible]
ASSINATURA:
DATA: [illegible]

RESPONSÁVEL TÉCNICO
NOME: DDP Engenheiros Associados Ltda.
ASSINATURA:
DATA: 14/08/2019
CREA: 0407307

Identificação da Unidade	Áreas Reais					Fração Ideal do Terreno	Observações
	Área Real Privativa Coberta	Área Real Privativa Descoberta	Área Real Privativa Total (A + B)	Área Real Comum	Área Real Total (C + D)		
A	B	C	D	E	F	G	
SALAS [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SALAS [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]					[illegible]		[illegible]
TOTAL [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]


PROPRIETÁRIO
Comercial



INCORPORAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(LEI - [illegible])

CONDOMÍNIO - MEMORIAL DESCRITIVO DE EMPREENDIMENTOS
(Especificações de uso e ocupação)

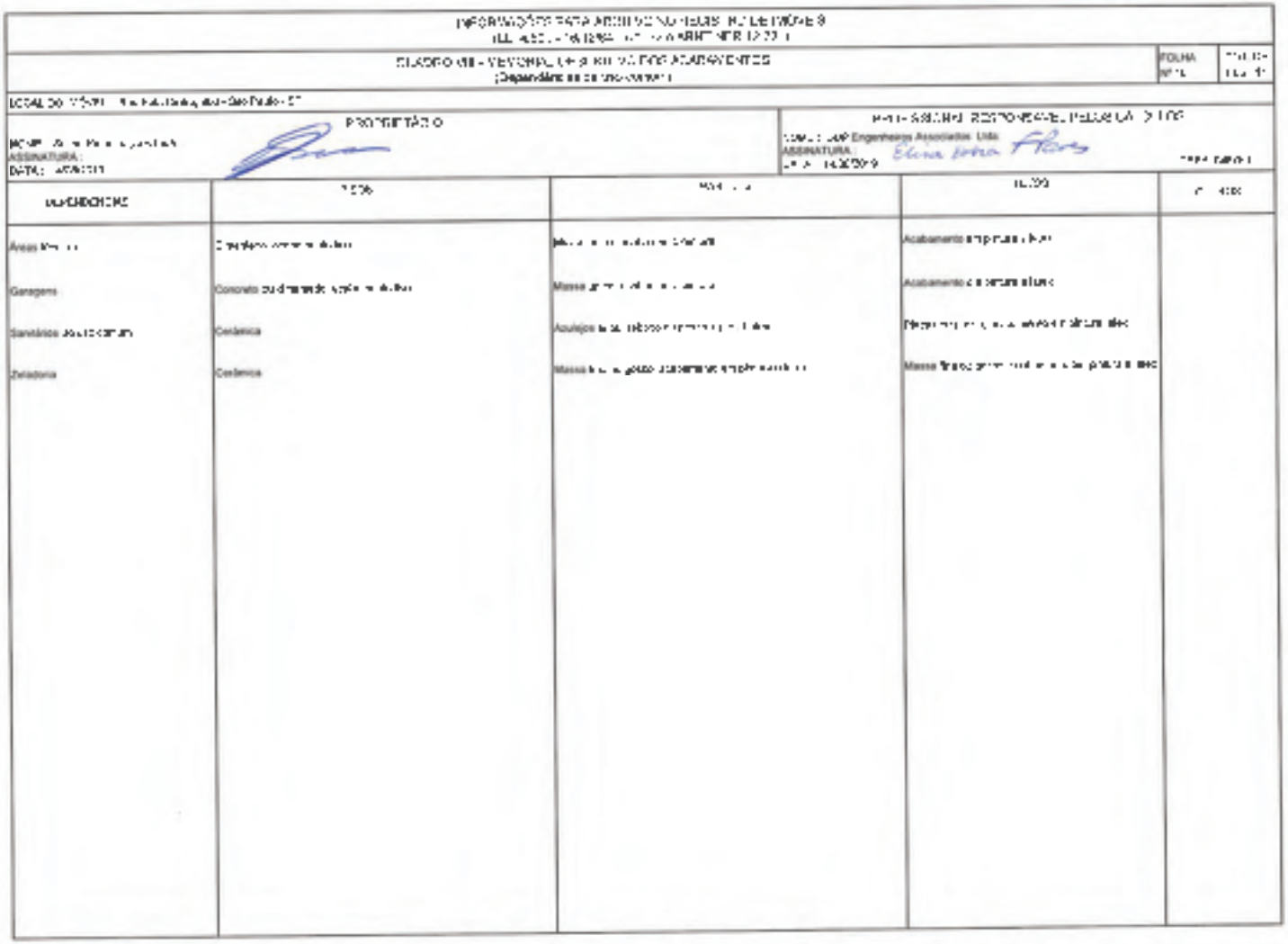
FOLHA Nº 06 | TOTAL DE FOLHAS [illegible]

LOCAL DE OBRA: [illegible]

PROPRIETÁRIO
NOME: [illegible]
ASSINATURA:
DATA: [illegible]

RESPONSÁVEL PELO EMPREENDIMENTO E CÁLCULOS
NOME: [illegible] Associados Ltda
ASSINATURA:
CREA Nº [illegible]

CONDOMÍNIO	TETO	PAREDES	PISO	OUTROS
Sala	Base de [illegible]	Massa [illegible]	[illegible]	
[illegible]	Cerâmica	Azulejos [illegible]	Placas [illegible]	
[illegible]	[illegible]	Massa [illegible]	Massa [illegible]	
LAVA [illegible] WC	Base de [illegible] Cerâmica	[illegible] Azulejos [illegible]	Concreto [illegible] Placas [illegible]	



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NOS AUTOS DO PROCESSO

ANEXO VIII - VISTORIA DE IMÓVEIS ADJACENTES

(Dependências de uso comum)

FOLHA Nº 1

LOCAL DA VISTORIA:

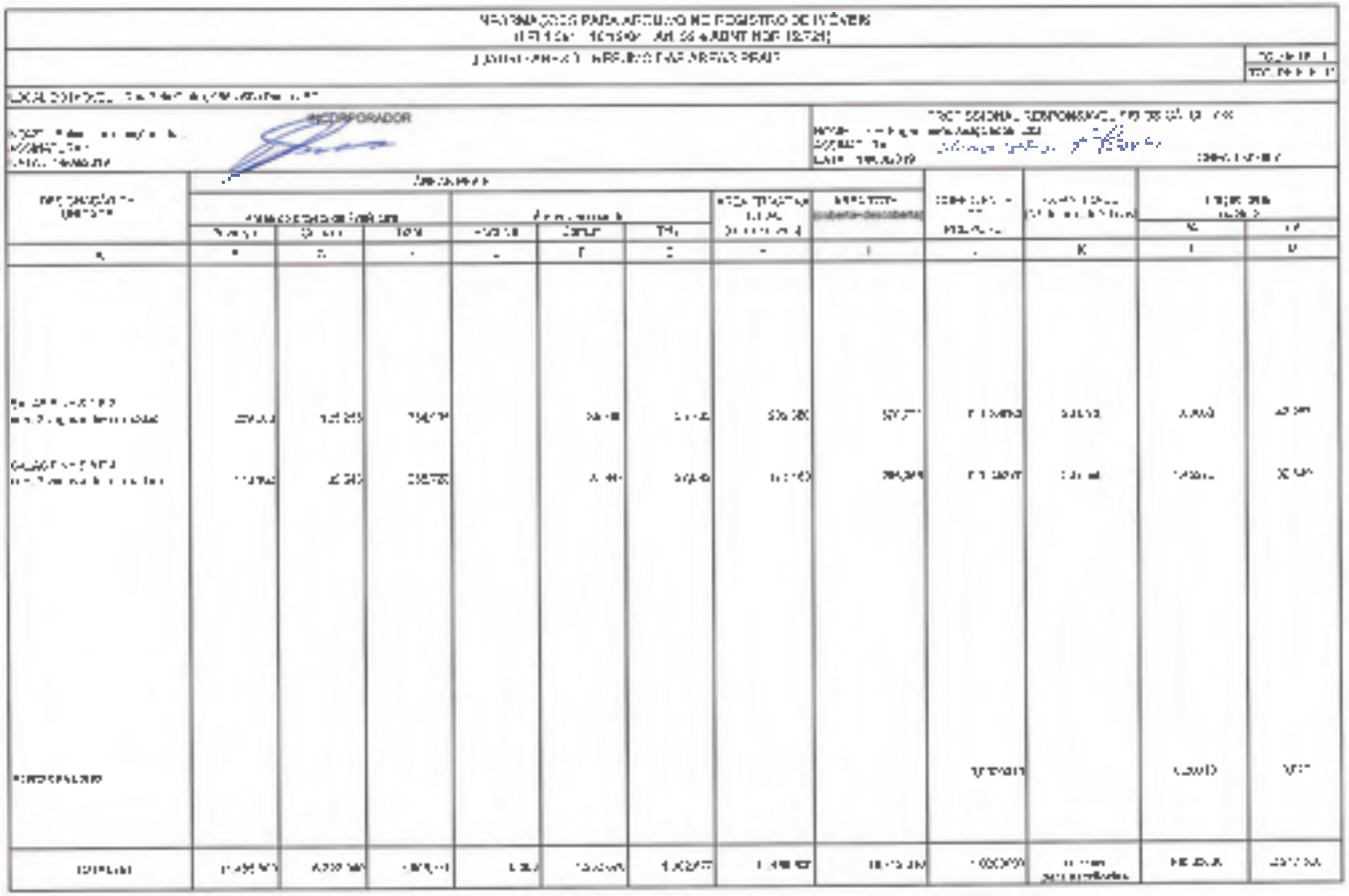
PROPRIETÁRIO

NOME:
ASSINATURA:
DATA:

RESPONSÁVEL PELA VISTORIA

NOME: Lupe Engenheiros Associados Ltda.
ASSINATURA:
Nº CREA:

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	OBSERVAÇÕES
Áreas			Acabamento	
Garagens	Concreto	Massa	Acabamento	
Sanitários	Cerâmica	Azulejos		
Zeladoria	Cerâmica			



INCORPORADOR

Anexo 1 Resumo dos contratos de locação

Anexo / Conjunto	IMÓVEIS PARTICIPANTES (nº)	VALOR BRUTO/DESCONTO	ALUGUEL	REAJUSTE	VENCIM.	R$/m²	OBS.	NF
nº 1231 e 1241	INSTITUTO [10]		R$ 20.122,52	01/07/2020	Anual	R$ 26,30	4 vagas	345,54
nº	EDIF. PLANETA [01]		R$ 4.654,70	01/07/2019	Anual	R$ 25,50	8 VAGAS	701,52
1211, 1215, 1231	AMC [05]		R$ 35.396,25	01/07/2019	30/06/2020	R$ 25,50	5 VAGAS	561,72
1214	TR [07]		R$ 11.388,26	01/07/2019	30/06/2020	R$ 69,58	2 VAGAS	172,47
1233	UNIKINO BRASILIDEO [21]		R$ 3.000,00	01/12/2020	30/11/2021	R$ 64,48	1 VAGAS	2.646
1233	KOTTI [01]		R$ 7.989,29	01/12/2020	30/11/2021	xxxx	1 VAGAS	VERIFICAR
1233	FCANARA [17]		R$ 17.269,68	01/07/2020	31/07/2021	R$ 65,17	2 VAGAS	477,47
1233	CKP Vision Logística [10]		R$ 17.269,68	25/07/2020	30/07/2021	R$ 65,17	2 VAGAS	172,47
1241	E-VINCI [14]		R$ 46.514,24	01/07/2019	30/06/2020	R$ 67,70	5 VAGAS	564,24
nº	FCANARA [15]		R$ 24.968,69	01/07/2019	31/07/2020	R$ 58,82	5 VAGAS	564,24
1241	AG. NAC. SAUDE SUPL [05]	35.332,04	R$ 51.268,85	01/07/2020	30/06/2021	R$ 60,72	5 VAGAS	704,52
nº	CENIBRAS [19]	43.572,11	R$ 45.796,80	01/07/2019	30/06/2020	R$ 59,90	5 VAGAS	564,24
1211 a 1221	GN CARGO [20]		R$ 23.276,11	01/07/2019	30/06/2020	R$ 60,53	4 VAGAS	470,47
1231 a 1241	TIBERIUM 245,84mm [11]	R$ 8.091,70 em 10/21 = 120,64/m²	R$ 16.172,82	01/07/2019	31/07/2020	R$ 62,25	4 VAGAS	376,04
nº	INSS [06]		R$ 17.657,56	01/07/2019	30/06/2021	R$ 67,72	2 VAGAS	20,...
1234	ONA [51]		R$ 23.078,47	14/07/2021	30/06/2022	R$ 69,27	4 VAGAS	352,2...
1	DCU LOGISTICS [03]		R$ 21.378,14	09/11/2021	31/10/2022	R$ 64,...	4 VAGAS	345,54
8º	AG. NAC. SAUDE SUPL [03]	33.517,81	R$ 48.480,57	12/2021	ago-18	R$ 63,39	4 VAGAS	376,61
	784,54 m2 383,27m2		R$ 479.304,98					

[illegible]
OBS: R$ 1e,22

295

RELATÓRIO DE VISTORIA

EMPREENDIMENTO:

EDIFÍCIO SALIBA – SÃO PAULO/SP

Data da Vistoria:	13/08/2019
Participantes:	Eng. Carlos Polachini – CONSULTEC Engª. Sandra Alquimin
Locadora(s):	-
Locatária:	Multiusuário
Administradora:	
Localização:	Rua Bela Cintra, 986 – Cerqueira Cesar
Elaborado:	ENG. CARLOS POLACHINI
Data de Emissão:	22/08/2019

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

ÍNDICE

I) INTRODUÇÃO

- **OBJETIVO**
- **O EMPREENDIMENTO**
- **DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA**

II) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- **2º Subsolo**
- **1º Subsolo**
- **Pavimento Térreo**
- **1º ao 15º Pavimento**
- **Cobertura**

III) INSTALAÇÕES GERAIS

IV) MANUTENÇÃO PREDIAL

V) CONCLUSÃO

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

I) INTRODUÇÃO

a) OBJETIVO

O presente Relatório de Vistoria tem como finalidade, retratar as condições e o estado atual das respectivas áreas do imóvel localizado na Rua Bela Cintra, 986, através de inspeção visual e registro fotográfico.

b) O EMPREENDIMENTO

O imóvel consiste em torre única com 2 subsolos, um pavimento térreo/garagem, 15 pavimentos tipo e cobertura técnica totalizando uma área de 17.809,74 m2.

QUADRO DE ÁREAS:

- TERRENO: 2.247,50 M2
- TÉRREO: 94,98 M2
- TIPO: 842,78 M2 X 15 12.641,70 M2
- ZELADORIA: 95,28 M2
- TÉRREO GARAGEM: 747,80 M2
- 1º SUBSOLO: 2.056,70 M2
- 2º SUBSOLO: 2.056,70 M2

TOTAL: 17.809,74 M2

O empreendimento resulta de uma construção realizada em 1979 com pavimentos tipo onde é possível a utilização de 1 até 4 usuários.

O prédio é estruturado predominantemente em concreto armado com elementos de lajes, vigas e pilares. Escada de emergência em estrutura de concreto e corrimão metálico.

A cobertura é composta por laje de concreto armado impermeabilizada e coberta parcialmente pelo heliponto (desativado).

Em todas as faces o empreendimento é composto por janelas basculantes em peitoril de 1,20 m.

Os ambientes possuem acabamento de teto em forro de gesso com placas de 1250x625 mm para os escritórios, sanitários, copa e circulação e pintura sobre laje nos subsolos e áreas técnicas. Este acabamento não se aplica em todos os andares devido aos diferentes Locatários do empreendimento.

As paredes possuem acabamento em pintura sobre massa para salas, ambientes secos, sanitários, copa, área técnica. No hall de elevadores é utilizado granito no revestimentos das paredes e na recepção utilizado revestimento em chapas de aço inox.

Os pisos dos andares tipo possuem revestimento apenas em hall de elevadores e área molhada (sanitários e copa).

As portas internas dos pavimentos tipo são em madeira e as de acesso às salas em vidro, com porta corta-fogo para acesso à escada de emergência.

O prédio possui 4 elevadores, com acesso do 2º Subsolo ao 15º Pavimento. Para acesso à cobertura e áreas técnicas é feito apenas através de escada.

Sistema de ar condicionado do tipo CAG (Central de água gelada) em que os equipamentos de refrigeração estão instalados no 2º subsolo em duas salas distintas, 2 Torres de resfriamento na cobertura e fan coil de parede posicionados nos andares tipo. Alguns Locatários incluíram sistema de ar condicionado do tipo Split com unidade condensadores posicionadas na fachada do prédio.

Sistema de incêndio do prédio conta com sistema de alarme de incêndio Ascael, Extintores e rede de hidrantes abastecida por reservatório com capacidade de 30.000 L na cobertura com bomba de incêndio elétrica conectada ao gerador (não possui Bomba Jockey) apenas para atender ao hidrante do Heliponto. AVCB válido até 25/02/2021.

Sistema elétrico conta com um Centro de Medição localizado no 1º Subsolo do prédio onde está individualizado todos os medidores do prédio. O sistema de distribuição de energia conta com 4 quadros por pavimento, porém sem atendimento por gerador. O sistema de gerador atende apenas iluminação de emergência, área comum, sistema de bomba de incêndio e elevadores.

Sistema hidráulico conta com reservatório na cobertura de 40.000 L para atendimento geral do prédio, rede de esgoto e águas pluviais. A rede de esgoto conta com bombas de recalque no 2º Subsolo para escoamento na rede pública. O Condomínio implantou sistema de armazenamento de reserva de água complementar (desativado) no 2º Subsolo para atender à falta de água pública que ocorreu em 2015.

c) **DOCUMENTOS DE REFEREÊNCIA**

- Projetos Arquitetônicos
- Projetos de Ar Condicionado
- Projetos de Instalação Elétrica
- Projetos de Instalação Hidráulica
- Projetos de Incêndio
- Projetos de Acessibilidade
- Projeto de Formas
- Contrato de Manutenção e Relatório de Manutenção
    - Bomba de Incêndio
    - Gerador
    - Elevadores
    - Ar Condicionado

II) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- **2º Subsolo**
  Neste pavimento estão localizados reserva de água potável (desativada), casa de bombas de recalque e 2 CAG's (Central de Água Gelada).

Local Vistoriado	2º Subsolo

FOTO 01



FOTO 02

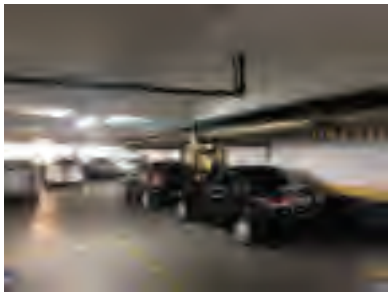


FOTO 03



FOTO 04



OBSERVAÇÕES	
FOTOS	COMENTÁRIOS
01	Casa de Bomba de Recalque
02	Garagem 2º SS
03	Acesso Hall de Elevadores
04	Rede do sistema de Água Gelada | AC

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

- **1º Subsolo**
  Neste pavimento estão localizados a sala de medidores, sala de lixo, sala de gerador, sala de telefonia e dados, vestiários e bicicletário.

Local Vistoriado	1º Subsolo

FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04

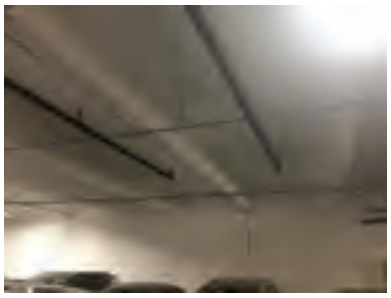


FOTO 05



FOTO 06



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

OBSERVAÇÕES	
FOTOS	COMENTÁRIOS
01	Acesso Rua – 1º SS
02	Bicicletário
03	Garagem 1º SS
04	Descidas de água pluvial do Estacionamento Térreo
05	Vestiários
06	Umidade vinda do Estacionamento Térreo

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

- **Pavimento Térreo**
  Neste pavimento onde é feito o acesso de colaboradores, prestadores de serviço e visitantes estão localizadas as áreas de recepção e estacionamento descoberto.

Local Vistoriado	Pavimento Térreo

FOTO 01

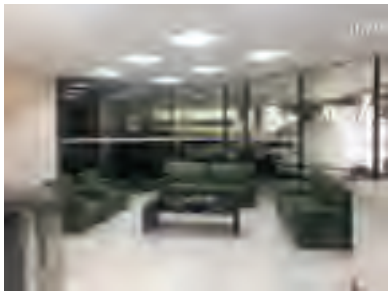


FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

FOTO 07



FOTO 08



OBSERVAÇÕES	
FOTOS	COMENTÁRIOS
01	Recepção térreo
02	Hall de Elevadores
03	Catracas de Acesso
04	Área de recepção de veículos
05	Estacionamento Térreo
06	Acesso
07	Fachada Frontal – Rua Bela Cintra
08	Fachada Lateral – Equipamentos de ar condicionados posicionados na fachada. Este não é um posicionamento correto deste equipamento.

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

- **1º ao 15º Pavimento**

  Do 1º ao 15º Pavimento, estão localizadas as áreas de escritório, os sanitários masculino e feminino, copa e quarto de maca.

  Em todos os pavimentos encontram-se locados nos "Quartos de Maca" os quadros de telefonia e dados para distribuição nos escritórios.

  Os pavimentos tipo não seguem a mesma distribuição, porém sendo possível fazer a divisão do andar para atender até 4 empresas com atendimento de sanitários, copa, atendimento de quadros elétricos individualizados e sistema de ar condicionado. Na condição de 4 locatários independentes, a "Sala de Maca", onde está localizado o shaft de telefonia e dados é compartilhado entre os locatários.

  A ocupação dos pavimentos tipo estão conforme relação abaixo:

  1º Andar – 3 Locatários (½ UBIK + ¼ FCAMARA + ¼ CKP)
  2º Andar – 1 Locatário (FCAMARA)
  3º Andar – Vago
  4º Andar – 1 Locatário (EDITORA GRUPO PLANETA)
  5º Andar – 1 Locatário (ANS)
  6º Andar – 1 Locatário (BABCOCK)
  7º Andar – 2 Locatários (¼ ONGAME + ¼ FIGENER + ½ Vago)
  8º Andar – 3 Locatários (¼ MRS + ¼ ECU + ¼ FCL + ¼ VAGO)
  9º Andar – 1 Locatário (ANS)
  10º Andar – 1 Locatário (¼ ONA + ¾ Vago)
  11º Andar – 1 Locatário (TUFF DUEK)
  12º Andar – 1 Locatário (½ INSTITUTO ETHOS + ½ Vago)
  13º Andar – Vago
  14º Andar – Vago
  15º Andar – 1 Locatário (EVINO)

Local Vistoriado	Pavimentos Tipo

FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

FOTO 07



FOTO 08

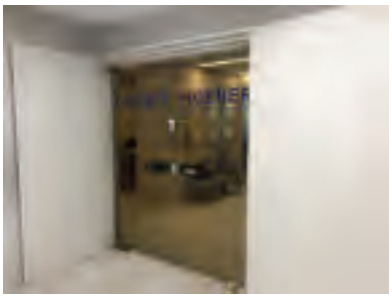


FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



OBSERVAÇÕES	
FOTOS	COMENTÁRIOS
01	Hall de Elevadores Padrão
02	Acesso escada de emergência / Sala de Maca / Depósito
03	Portas de acesso aos escritórios
04	Sanitários individuais, podendo atender a 4 configurações do pavimento tipo.

05	Pavimento tipo sem acabamentos, preparado para locação.
06	Alguns locais apresentam umidade no forro.
07	Painel de Telefonia do pavimento tipo dentro da sala de maca.
08	Alguns pavimentos possuem porta metálica (Segurança) para acesso aos escritórios.
09	Iluminação de emergência nas escadas.
10	Escada de emergência.
10	Escada de emergência.
10	Acesso escada de emergência (Porta corta fogo).

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

- **Cobertura**
  Neste pavimento estão localizados reservatório para abastecimento do sistema de incêndio, água potável, sala da administração, casa de máquinas de elevador e torres de resfriamento do sistema de ar condicionado.

Local Vistoriado	Cobertura

FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



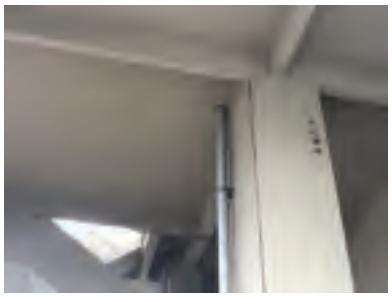
FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10



OBSERVAÇÕES	
FOTOS	COMENTÁRIOS
01	Escada de acesso ao Heliponto.
02	Heliponto com pintura indicativa “Desativado”.
03	Abrigo no heliponto com extintores.
04	Para-raio.
05	Impermeabilização da laje sem proteção mecânica, podendo ser danificada. Já existem pontos danificados e soltando na cobertura.
06	Laje do Heliponto não apresenta umidade.
07	Venezianas danificadas.
08	Escada de emergência. Pisadas danificadas ao longo da escada.
09	Área administrativa.
10	Sala de pressurização de escada.

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

III) INSTALAÇÕES GERAIS

Foram verificados neste tópico itens como organização dos quadros, manutenção e limpeza.

Local Vistoriado	Instalações Gerais

FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



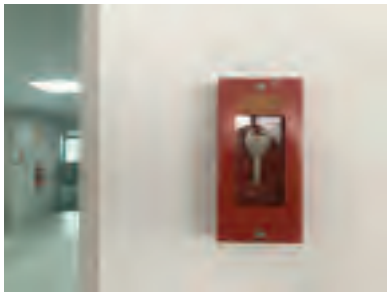
FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

FOTO 25



FOTO 26



OBSERVAÇÕES	
FOTOS	COMENTÁRIOS
01	Casa de máquina de elevadores.
02	Quadros elétricos dos elevadores.
03	Elevador Interno. Equipamentos novos.
04	Painel do elevador. Equipamentos novos.
05	Torres de resfriamento na cobertura.
06	Bombas das torres de resfriamento com vazamentos.
07	Evaporadora padrão.
08	Evaporadora faltando, ou abertas e precisam de manutenção.
09	Isolamento da tubulação de ar condicionado danificada.
10	Equipamento para pressurização de escada funcionando.
11	Botoeira do sistema de alarme de incêndio.
12	Caixa com chave para abertura de porta de emergência.
13	Caixa de Mangueira de incêndio.
14	Certificado de teste da mangueira de incêndio válido.
15	Extintor com identificação do condomínio.
16	Certificado de validade dos extintores.
17	Quadros de energia do pavimento tipo.
18	Quadros aberto, limpo e em perfeitas condições.
19	Painel de Telefonia – Sala de Maca (Todos os Pavimentos)
20	Painel de telefonia individua para cada Locatário.
21	Shaft de Telefonia/Dados sem Fire Stop.
22	Shaft de passagem de cabeamento para alimentação geral.
23	Bomba de recalque de incêndio. Alimenta apenas o Heliponto.
24	Quadro de bomba de recalque.
25	Gerador Stemac
26	Quadro do Gerador

IV) MANUTENÇÃO PREDIAL

O Locatário tem contrato recorrente de prestação de serviço para manutenções preventivas das principais instalações.

Foram apresentados pela Locatária os contratos de prestadores de serviço de manutenção e comprovantes de manutenção de agosto de 2019 dos seguintes equipamentos:

- Elevador
- Gerador
- Sistema de Bombas

Local Vistoriado	Manutenção

FOTO 01
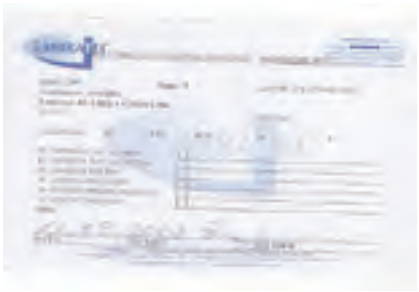


FOTO 02



ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

FOTO 03



OBSERVAÇÕES	
FOTOS	COMENTÁRIOS
01	Elevador - Preventiva Agosto/2019
02	Gerador - Preventiva Agosto/2019
03	Sistema de Bombas - Preventiva Agosto/2019

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

V) CONCLUSÃO

Foram fotografados todos os ambientes do empreendimento com apresentação no relatório de amostragem apontando as condições e sinalizando pontos de atenção.

A implementação de acabamentos em áreas de escritórios, mobiliários são responsabilidades do Locatário.

Foi verificado através de relatórios de manutenção que a locatária realiza manutenções preventivas recorrentes para manter o imóvel, inclusive com contrato assinado de manutenção preventiva para os equipamentos Gerador, Elevadores, Bombas e Ar Condicionado.

As instalações gerais do prédio precisam de uma atenção especial devido ao tempo que já estão instaladas. Áreas de Telefonia e prumadas estão com livre acesso por pessoas que frequentam o prédio, inclusive a sala é utilizada como “Sala de Maca”.

O sistema de ar condicionado recebe manutenção periódica, porém apresentam muitos pontos danificados de isolamento com algumas evaporadoras faltando.

Conforme documentação fotográfica apresentada no corpo deste relatório, foi verificado que o empreendimento não apresenta problemas estruturais (visíveis) e que manutenções recorrentes são realizadas no empreendimento, porém alguns pontos precisam de atenção.

As instalações gerais do prédio precisam de uma atenção especial devido ao tempo que já estão instaladas. Áreas de Telefonia e prumadas estão com livre acesso por pessoas que frequentam o prédio, inclusive a sala é utilizada como “Sala de Maca”. O sistema de ar condicionado recebe manutenção periódica, porém apresentam muitos pontos danificados de isolamento com algumas evaporadoras faltando.



Eng. Carlos Polachini
CREA: 5062167437 SP

ConsulTec - GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO
Rua Rouxinol, 84 - Conj. 56 - Moema - São Paulo/SP
cpolachini@consultecplan.com.br
Cel.: (11) 98264-8181

São Paulo, 07 de junho de 2019

RB Capital Asset Management

A/C
Leonardo Vianna

REF: Imóvel comercial localizado na rua Alameda Santos, 1039 –Bela Vista– São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do RB Capital Asset Management, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda na data-base junho de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

RUA LÍBERO BADARÓ, 377 – 27º ANDAR – 01009-000 – SÃO PAULO – SP – BRASIL
TEL/FAX: +55 (11) 2985-1101 – WWW.BINSWANGER.COM.BR



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: 28480

Rua Alameda Santos, 1039 – Bela Vista

São Paulo/ SP

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES 6

2. DOCUMENTAÇÃO 7

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
3.1. LOCALIZAÇÃO 8
3.2. ENTORNO 9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos 9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13
4.2.1. Terreno 13
4.2.2. Construção 14
4.2.3. Reportagem Fotográfica 16

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 19

6. METODOLOGIA EMPREGADA 20

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 22
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO 22
7.1.1. Valor de Mercado de Locação 24
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) 24

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 29

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO 30

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA 36

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 38

SUMÁRIO

INTERESSADO	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT		
PROPRIETÁRIO	ROFER INCORPORADORA LTDA.		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**Edifício Alamedas**		
TIPOLOGIA	**Comercial - Sala Comercial**		
OBJETO	Endereço	Alameda Santos, 1039	
	Bairro	Bela Vista	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	444,17 m²	
	Área Construída	3.208,26 m²	
	Área Privativa	2.343,62 m²	
	Vagas Garagem	20	
	Idade do Imóvel	4 anos	
DATA VISTORIA	30/06/2019	DATA BASE	Junho-2019
TELEFONE	-	ACOMPANHANTE	Fábio Martins

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 37.168.000,00**	**Trinta E Sete Milhões Cento E Sessenta E Oito Mil Reais**

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Contrato de Locação	
Locadora:	Rofer Incorporadora Ltda.
Locatária:	Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. E Quiroga Advogados.
Imóvel:	Prédio Comercial
Endereço:	Alameda Santos, 1039
Área de Terreno:	444,17 m²
Área Construída:	3.208,26 m²
Área Locável:	2.474,00 m²
Andares:	Térreo + 8 pavimentos tipo + 2 subsolos
Vagas:	20 vagas + 2 vagas para portadores especiais + 2 vagas para carga e descarga + 11 vagas para motocicletas
Prazo:	60 meses
Início:	20/12/2017
Término:	19/12/2022
Valor:	R$ 197.920,00
Indíce de Reajuste:	IGPM
Carência (Vide página 7, pgf. 4)	20/12/2017 - 14/09/2018
Descontos:	15/09/2018 - 14/01/2019 : R$ 173.180,00
	15/01/2019 - 14/01/2020 : R$ 197.820,00

Matrícula	Conjunto	Pavimento	Área Privativa	Área Uso comum	Nº de Vagas	Área Edificada	Fração Ideal
195098	11	1	214,72 m²	260,76 m²	3	475,48 m²	12,6189%
195099	21	2	214,72 m²	245,07 m²	2	459,79 m²	12,3181%
195100	31	3	214,72 m²	245,07 m²	2	459,79 m²	12,3181%
195101	41	4	214,72 m²	245,07 m²	2	459,79 m²	12,3181%
195102	51	5	214,72 m²	245,07 m²	2	459,79 m²	12,3181%
195103	61	6	214,72 m²	260,76 m²	3	475,48 m²	12,6819%
195104	71	7	214,72 m²	260,76 m²	3	475,48 m²	12,6819%
195105	81	8	214,72 m²	260,76 m²	3	475,48 m²	12,6819%

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 140,0 m da Avenida Paulista;
- ✓ 700 m do metrô Brigadeiro;

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Média / Alta
Padrão Econômico:	Médio / Médio-Alto / Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / transporte público / estação de metrô / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
✓	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública		Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
✓	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS





Alameda Santos

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo
Zona de Uso - Descrição		ZEU
T.O. (Taxa de Ocupação)		0,70
C.A. (Coeficiente de	**Básico**	1,0
Aproveitamento)	**Máximo**	4,0
Gabarito		NA
Principais Usos Permitidos		Comercial, Serviços e Residencial
Principais Usos Vetados		Industrial-2

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Área BOMA (m²)	Vagas de Garagem
Contrato de Locação	444,17	3.208,26	n/i	2.474,00	20
Matrícula	444,17	3.741,08	1.717,76	n/i	20
Quadro de Áreas	n/i	2.628,56	2.343,62	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	**444,17**	**3.208,26**	**2.343,62**	**2.474,00**	**20,00**

n/i - não informado | n/a – não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um prédio comercial, antigo imóvel residencial, que passou por um processo de Retrofit e atualmente encontra-se ocupado pelo escritório Mattos Filho.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	30,00 m – Alameda Santos
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	13 Pavimentos: SS_2 + SS_1 + Térreo + 8 Pavimentos tipo + Ático + Cobertura
Pé Direito	2,70 m
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Concreto
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Vidro Laminado com alto desempenho
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Vidro Laminado
Estado de Conservação	Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima

Os andares apresentam a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
2º Subsolo	Vagas de estacionamento, áreas técnicas e áreas de apoio
1º Subsolo	Vagas de estacionamento, áreas técnicas e áreas de apoio
Térreo	Lobby, hall dos elevadores e área de descompressão
1º ao 8º Pavimento	Andares de escritórios
Ático/Cobertura	Áreas técnicas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	**Parede**	**Forro / Teto**
Hall de elevadores	Carpete	Alvenaria com pintura / Revestimento de madeira	Forro modular
Área privativa dos escritórios	Piso elevado com estrutura metálica	Alvenaria e *drywall* com pintura	Modular
Sanitários	Cerâmico	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ São 2 elevadores da marca Schindler, com capacidade para 9 pessoas ou 675 Kg; ▪ 1 Escada de emergência;
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ CFTV
Hidráulica	▪ 3 reservatórios com capacidade para 15 mil litros cada no subsolo; ▪ 2 reservatórios com capacidade para 13 mil litros cada na cobertura;
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo. ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers. ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ Gerador com 140 kVA;
Ar Condicionado	▪ VRV

4.2.3. Reportagem Fotográfica





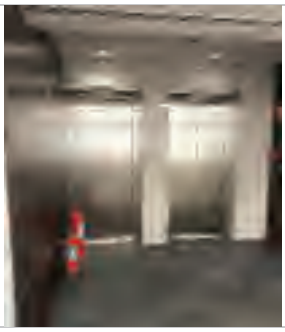
Fachada

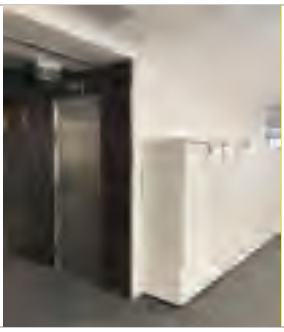


Elevador para acessibilidade



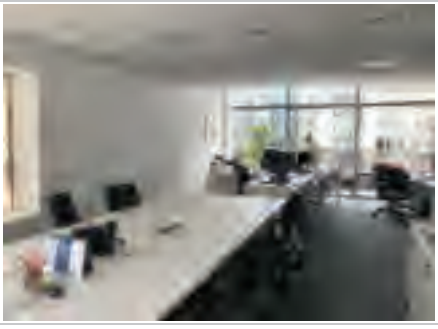
Catracas de acesso



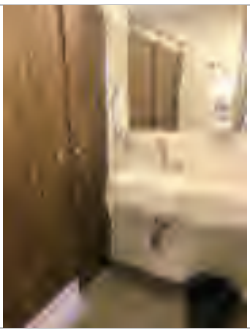


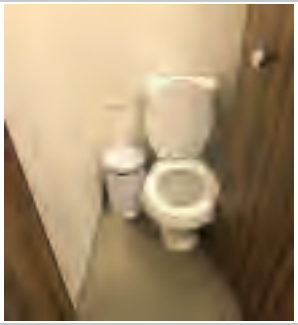
Hall dos Elevadores





Visão Geral – Pavimento Tipo

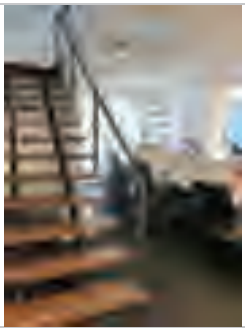




Sanitários



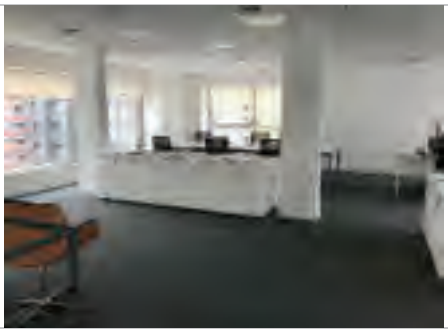
Terraço



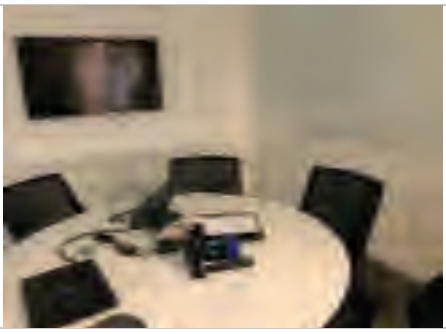
Escada para mezanino (8º Andar)



Mezanino – 8º Andar



Mezanino - 8º Andar



Visão Geral – Sala de Reunião



Visão Geral – Sala de Reunião



Rampa de acesso - Estacionamento



Áreas técnicas





Visão Geral - Estacionamento



Hall de elevadores - subsolo



Escada de Emergência





Visão Geral - Cobertura

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial	1.522,99 km²	1.522,99 km²	1.537,86 km²
População	11.244.369 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R$ mil)	R$ 443.600.101,65	R$ 443.600.101,65	R$ 693.716,24
PIB per Capita	R$ 39.450,87	R$ 39.450,87	R$ 20.241,49
IDH	0,805	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	**Para Locação**	-
Demanda	Médio-Alta	**Para Venda**	Média-Alta
Absorção	Alta	**Vocação**	Comercial
Desempenho Geral	Média		

Análise de SWOT

Pontos Fortes:	Pontos Fracos:
✓ Construção de Qualidade; ✓ Bom estado de conservação; ✓ Área média / configuração do imóvel conforme demanda na região; ✓ Estacionamento; ✓ Boa Localização e Acesso.	✓ Não Observado;
Oportunidades:	**Ameaças:**
✓ Forte demanda para locação na região.	✓ Prédio monousuário pode demorar mais tempo para absorção no caso de desocupação pelo locatário atual.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação;
✓	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda;
	Método Evolutivo	
	Método do Custo	
	Método Involutivo	

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

"Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;

- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;

- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e

- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
Escritório Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
Escritório Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
Escritório Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
Escritório Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Escritório Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
Escritório Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
Escritório Luxo	Acima de 3,61		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R$/m²)	81,81	**96,24**	110,68

Devido ao fato de o inquilino ter realizado um alto investimento no imóvel, somando a baixa vacância da Paulista prevista para 2023, concluímos que o contrato será renovado pelo valor superior.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 110,68**
A = Área Privativa	2.343,62 m²
V = Valor Total	R$ 259.385,84
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 259.000,00**

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação

vigentes:

Conjunto	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
11 ao 81	Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. E Quiroga Advogados.	20/12/2017	15/01/2019	19/12/2022	217.106,45	126,43

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado;
- **Valor de locação contrato vigente:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado. Os valores vigentes estão indicados no quadro anterior;
- **Desconto:** conforme contrato de locação, o locatário terá um desconto de 12,5% sobre o valor do aluguel vigente no período de 15 de janeiro de 2019 a 14 de janeiro de 2020;
- **Valor de locação para novos contratos:** R$110,68/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo;
- **Período de análise:** 120 meses;
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 120 meses;
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** Este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados;
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel após finalizar o 1º contrato por mais um período de 120 meses.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados;
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel após finalizar o 1º contrato por mais um período de 120 meses, logo não será considerado carência após o 1º contrato.

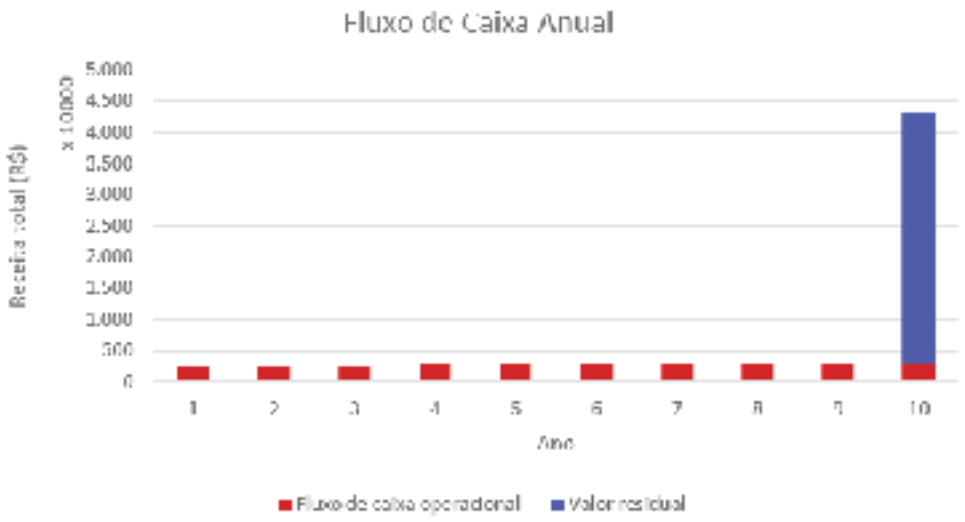
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente;
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3%;
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano;
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação;
- **Comissão de venda:** considerado 2% sobre o valor de venda do imóvel;
- **Condomínio:** não foi considerado por se tratar de um prédio monousuário;
- **IPTU:** R$ 4,85/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2019);
- **Inadimplência Constante:** não considerada;
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva) a partir do mês 17 do fluxo (5 anos após o Retrofit);
- **Gestão de Contratos**: considerado 0,5% sobre receita;
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 37.168.000,00**	**Trinta E Sete Milhões Cento E Sessenta E Oito Mil Reais**

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:


Fluxo de Caixa Anual
Receita total (R$)
x 10000
5.000
4.500
4.000
3.500
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
Ano
Fluxo de caixa operacional
Valor residual

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		**2.415.309**	**2.605.277**	**2.605.277**	**2.890.215**	**3.175.153**	**3.175.153**	**3.175.153**	**3.175.153**	**3.175.153**	**3.175.153**	**29.566.907**
Receita de Locação Corrigida		2.605.277	2.605.277	2.605.277	2.890.215	3.175.153	3.175.153	3.175.153	3.175.153	3.175.153	3.175.153	29.756.965
Desconto de locação		-189.968	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-189.968
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de receitas		**-12.077**	**-30.395**	**-39.079**	**-43.353**	**-47.627**	**-47.627**	**-47.627**	**-47.627**	**-47.627**	**-47.627**	**-410.668**
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		0	-17.369	-26.053	-28.902	-31.752	-31.752	-31.752	-31.752	-31.752	-31.752	-262.833
Gestão de contratos		-12.077	-13.026	-13.026	-14.451	-15.876	-15.876	-15.876	-15.876	-15.876	-15.876	-147.835
PIS / COFINS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional		**2.403.233**	**2.574.882**	**2.566.198**	**2.846.862**	**3.127.526**	**3.127.526**	**3.127.526**	**3.127.526**	**3.127.526**	**3.127.526**	**29.156.329**
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.867.177	40.867.177
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-817.344	-817.344
Valor residual		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**40.049.833**	**40.049.833**
VPL (Valor Presente Líquido)	-37.167.506											
Fluxo de caixa		**2.403.233**	**2.574.882**	**2.566.198**	**2.846.862**	**3.127.526**	**3.127.526**	**3.127.526**	**3.127.526**	**3.127.526**	**43.177.359**	**69.206.162**
Fluxo de caixa acumulado		**2.403.233**	**4.978.115**	**7.544.313**	**10.391.175**	**13.518.701**	**16.646.227**	**19.773.752**	**22.901.278**	**26.028.803**	**69.206.162**	**69.206.162**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 37.168.000,00**	**Trinta E Sete Milhões Cento E Sessenta E Oito Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Áreas		Construções			Contato	
		Área privativa (m²)	*Idade*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Telefone*
Aval.	Alameda Santos, 1039	1.717,76 m²	4 anos	60 anos	a - novo	escritório superior c/ elev (+)	-	-
1	Alameda Santos, 2441	135,00 m²	21 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	OP Emp.	(11) 3083-6867
2	Avenida Paulista, 542	394,00 m²	28 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	Top Administração	(11) 3285-2103
3	Avenida Paulista, 1842	255,00 m²	37 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	Auto Gestão	(11) 2126-4701
4	Avenida Paulista, 1048	245,25 m²	17 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	Hersil	(11) 3016-3202
5	Rua Bela Cintra, 904	124,88 m²	18 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	Silla	-
6	Rua Cincinato Braga, 340	220,79 m²	25 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	Proprietário	(11) 3701-8553
7	Avenida Paulista, 402	400,00 m²	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Auto Gestão	(11) 3887-6122
8	Avenida Paulista, 453	165,00 m²	41 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Newmark	(11) 3253-7872
9	Avenida Paulista, 1728	350,00 m²	34 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	Auto Gestão	(11) 3266-5734
10	Alameda Santos, 2159 x Rua Augusta 1903/1905 e 1907/1909	449,71 m²	1 anos	50 anos	a - novo	escritório fino	Banco de Dados	-
11	Alameda Santos, 2159 x Rua Augusta 1903/1905 e 1907/1909	234,43 m²	1 anos	50 anos	a - novo	escritório fino	Banco de Dados	-

Cálculo

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)			Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*		
					OK	OK	OK		
1	135,00 m²	R$ 10.125,00	0,90	R$ 67,50/m²	1,000	1,082	1,177	1,259	R$ 84,97/m²
2	394,00 m²	R$ 27.580,00	0,90	R$ 63,00/m²	0,955	1,182	1,290	1,427	R$ 89,91/m²
3	255,00 m²	R$ 21.346,05	0,90	R$ 75,34/m²	0,955	1,000	1,515	1,469	R$ 110,71/m²
4	245,25 m²	R$ 24.525,00	0,90	R$ 90,00/m²	0,955	0,858	1,153	0,965	R$ 86,84/m²
5	124,88 m²	R$ 10.800,87	0,90	R$ 77,84/m²	1,000	1,000	1,123	1,123	R$ 87,43/m²
6	220,79 m²	R$ 16.559,25	0,90	R$ 67,50/m²	1,050	1,000	1,237	1,287	R$ 86,86/m²
7	400,00 m²	R$ 36.000,00	0,90	R$ 81,00/m²	0,955	1,082	1,331	1,367	R$ 110,74/m²
8	165,00 m²	R$ 12.375,00	0,90	R$ 67,50/m²	0,955	1,082	1,663	1,699	R$ 114,70/m²
9	350,00 m²	R$ 29.750,00	0,90	R$ 76,50/m²	0,955	1,000	1,427	1,381	R$ 105,65/m²
10	449,71 m²	R$ 51.716,65	1,00	R$ 115,00/m²	1,000	0,858	0,984	0,841	R$ 96,73/m²
11	234,43 m²	R$ 23.443,00	1,00	R$ 100,00/m²	1,000	0,858	0,984	0,841	R$ 84,12/m²

Homogeneização (Fatores)

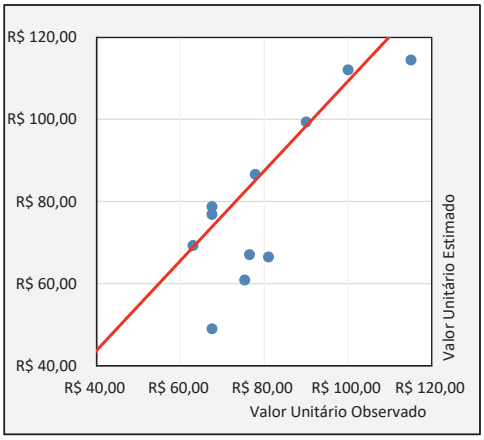
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	11
Graus de liberdade:	10
tc (tabelado):	1,372
Amplitude:	R$ 9,85/m²
Limite superior:	R$ 101,17/m²
Média:	R$ 96,24/m²
Limite inferior:	R$ 91,32/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 84,12/m²
Valor máximo:	R$ 114,70/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 81,81/m²
Média:	**R$ 96,24/m²**
Limite superior:	R$ 110,68/m²

Situação paradigma	
Área construída:	1.717,76 m²
Idade:	4 anos
Vida útil:	60 anos
Padrão:	max
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 67,37/m²
Média:	R$ 96,24/m²
Limite superior (+30%):	R$ 125,11/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

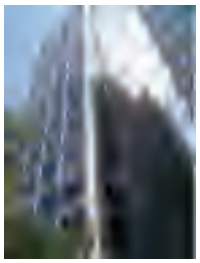
* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9



Elemento 10 e 11

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Período		Receita								Despesas											
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt corrigido	Receita de locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contratos	PIS / COFINS	CSLL	IR locação	IR Venda	Total de despesas	Total Operacional
jun-19	0	100%	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul-19	1	100%	92,64	217.106	-27.138	0	0	189.968	0	0	0	0	0	0	-950	0	0	0	0	-950	189.018
ago-19	2	100%	92,64	217.106	-27.138	0	0	189.968	0	0	0	0	0	0	-950	0	0	0	0	-950	189.018
set-19	3	100%	92,64	217.106	-27.138	0	0	189.968	0	0	0	0	0	0	-950	0	0	0	0	-950	189.018
out-19	4	100%	92,64	217.106	-27.138	0	0	189.968	0	0	0	0	0	0	-950	0	0	0	0	-950	189.018
nov-19	5	100%	92,64	217.106	-27.138	0	0	189.968	0	0	0	0	0	0	-950	0	0	0	0	-950	189.018
dez-19	6	100%	92,64	217.106	-27.138	0	0	189.968	0	0	0	0	0	0	-950	0	0	0	0	-950	189.018
jan-20	7	100%	92,64	217.106	-27.138	0	0	189.968	0	0	0	0	0	0	-950	0	0	0	0	-950	189.018
fev-20	8	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
mar-20	9	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
abr-20	10	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
mai-20	11	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
jun-20	12	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
jul-20	13	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
ago-20	14	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
set-20	15	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
out-20	16	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	0	-1.086	0	0	0	0	-1.086	216.021
nov-20	17	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
dez-20	18	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
jan-21	19	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
fev-21	20	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
mar-21	21	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
abr-21	22	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
mai-21	23	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
jun-21	24	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
jul-21	25	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
ago-21	26	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
set-21	27	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
out-21	28	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
nov-21	29	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
dez-21	30	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
jan-22	31	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
fev-22	32	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
mar-22	33	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
abr-22	34	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
mai-22	35	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
jun-22	36	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
jul-22	37	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
ago-22	38	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
set-22	39	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
out-22	40	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
nov-22	41	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
dez-22	42	100%	92,64	217.106	0	0	0	217.106	0	0	0	0	0	-2.171	-1.086	0	0	0	0	-3.257	213.850
jan-23	43	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
fev-23	44	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mar-23	45	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
abr-23	46	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mai-23	47	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jun-23	48	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jul-23	49	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
ago-23	50	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
set-23	51	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
out-23	52	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
nov-23	53	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
dez-23	54	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jan-24	55	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
fev-24	56	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mar-24	57	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
abr-24	58	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mai-24	59	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jun-24	60	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jul-24	61	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
ago-24	62	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
set-24	63	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
out-24	64	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
nov-24	65	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
dez-24	66	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jan-25	67	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
fev-25	68	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mar-25	69	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
abr-25	70	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mai-25	71	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jun-25	72	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jul-25	73	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
ago-25	74	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
set-25	75	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
out-25	76	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
nov-25	77	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
dez-25	78	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jan-26	79	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
fev-26	80	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mar-26	81	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
abr-26	82	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mai-26	83	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jun-26	84	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jul-26	85	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
ago-26	86	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
set-26	87	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
out-26	88	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
nov-26	89	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
dez-26	90	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jan-27	91	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
fev-27	92	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mar-27	93	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
abr-27	94	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mai-27	95	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jun-27	96	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jul-27	97	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
ago-27	98	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
set-27	99	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
out-27	100	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
nov-27	101	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
dez-27	102	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jan-28	103	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
fev-28	104	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mar-28	105	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
abr-28	106	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mai-28	107	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jun-28	108	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jul-28	109	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
ago-28	110	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
set-28	111	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
out-28	112	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
nov-28	113	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
dez-28	114	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jan-29	115	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
fev-29	116	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mar-29	117	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
abr-29	118	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
mai-29	119	100%	112,90	264.596	0	0	0	264.596	0	0	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-3.969	260.627
jun-29	120	100%	112,90	264.596	0	0	40.867.177	41.131.773	0	-817.344	0	0	0	-2.646	-1.323	0	0	0	0	-821.312	40.310.460

Especificação da Avaliação

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor							
		Grau III			Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais		
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1	✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1	✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1	✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico	1	✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas		
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1	✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%		
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado		
							Pontuação		**11**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):	Grau I

Para id

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

	Para identificação de valor		
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

I – QUADRO RESUMO

1.- **LOCADORA**: **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, com sede na Rua Amanda nº 93, 12º andar , Conjunto 122, Vila Olímpia, em São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.898.025/0001-42, com seus contratos sociais registrados na JUCESP sob NIRE 35.216.386.321, neste ato representada pelos seus administradores FERNANDO NAJI NAHAS, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.470.840-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 163.329.518-42, e, JEAN DAHER, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.521.678-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 136.737.688-24, com escritório no endereço supra.

2.- **LOCATÁRIA: MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, escritório de advocacia inscrito no CNPJ sob nº 67.003.673/0001-76, com sede em São Paulo/SP na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, neste ato, representado nos termos da cláusula 7ª do seu contrato social, datado de 7 de agosto de 2017, averbado às fls. 151/170, do livro nº 606-A de Registro de Sociedades de Advogados, na Ordem dos Advogados do Brasil, em 5 de outubro de 2017, pelo seu administrador **José Eduardo Carneiro Queiroz**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 13.129.850-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 246.249.468-55, com endereço profissional acima mencionado.

3.- **IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO**:

PRÉDIO COMERCIAL denominado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS**, localizado na **ALAMEDA SANTOS nº. 1.039, em São Paulo**, com 444,17 m2 de área de terreno e 3.268,20 m2 de área construída, contendo pavimento térreo e 08 (oito) pavimentos superiores, com 08 (oito) unidades autônomas, denominadas CONJUNTOS COMERCIAIS nºs. 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71 e 81, descritos e caracterizados nas matrículas nºs 195.098, 195.099, 195.100, 195.101, 195.102, 195.103, 195.104 e 195.105, respectivamente, à razão de 01 (um) conjunto comercial por pavimento, 02 salas de espera, com a capacidade de estacionamento de aproximados 20 (vinte) veículos de pequeno, em locais indivisíveis e indeterminados, sujeitos ao sistema de manobristas, além de 02 (duas) vagas para portadores de

ROFER

MATTOS FILHO

necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas para carga e descarga, e, 11 (onze) vagas para motocicletas, e um bicicletário, doravante denominado simplesmente **IMÓVEL**.

Para fins deste contrato, inclusive para apuração do valor locativo mensal, as Partes declaram e reconhecem que o **IMÓVEL** possui a área locável equivalente a 2.474,00 m² de área construída, determinada de acordo com o BOMA Standard - Método de Medida Padrão (ANSI/BOMA Z65.1 (1996), assim definido pelo BOMA International.

4.- **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À LOCAÇÃO** - O presente contrato reger-se-á pela Lei no. 8.245/91.

5.- **PRAZO**

Duração : **60 (sessenta) meses**
Início : 20 DE DEZEMBRO DE 2.017
Término : 19 DE DEZEMBRO DE 2.022

6.- **VALOR DO ALUGUEL MENSAL:**

- **R$ 197.920,00 (CENTO E NOVENTA E SETE MIL, NOVECENTOS E VINTE REAIS)** por mês, obedecidos os descontos mencionados na cláusula terceira das Condições Gerais.

7.- **REAJUSTE DO ALUGUEL MENSAL:**

ÍNDICE: **IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado)**, apurado pela Fundação Getúlio Vargas – **índice base divulgado no mês DEZEMBRO DE 2.017, válido para o mês de JANEIRO DE 2.018**

PERIODICIDADE: ANUAL, ou na menor periodicidade admitida pela legislação em vigor.

8.- **FORMA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL MENSAL**:

- Mediante o envio de boleto mensal a ser emitido pela **LOCADORA** e enviado à **LOCATÁRIA** com, no mínimo, 07 (sete) dias de antecedência da data de vencimento dos alugueis, valendo o respectivo comprovante de pagamento como prova de pagamento. Passado este prazo sem que a **LOCATÁRIA** tenha recebido o boleto bancário, o pagamento do aluguel será feito nas respectivas datas de vencimento por meio de transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente n.º 11.990-3, da agência n.º 3.391 do Banco Bradesco, de titularidade da **LOCADORA**, valendo comprovante de depósito como prova de pagamento e irrevogável quitação.

9 – **RAMO DE ATIVIDADE:**

A **LOCATÁRIA** utilizará o **IMÓVEL** para a instalação do seu escritório comercial.

10. **OBSERVAÇÕES:**

- Tratando-se da primeira locação, o **IMÓVEL** está sendo entregue nas condições objeto do laudo fotográfico devidamente rubricado pelas partes (Anexo I) ("Laudo de Vistoria"), nele tendo sido instalado pela **LOCADORA** o forro acústico mineral marca AMF, luminárias de LED e 09 (nove) equipamentos de ar condicionado marca DAIKIN, todos recém instalados e em perfeito estado de funcionamento nos termos da Cláusula Sétima abaixo;

- A **LOCADORA** instalará no **IMÓVEL**, ainda, o piso elevado, que ocorrerá após a **LOCATÁRIA** instalar o cabeamento de comunicação sobre o contrapiso do **IMÓVEL**, em cada um dos andares, nos termos da Cláusula Sétima abaixo;

- Fica fazendo parte integrante do presente Contrato a relação dos demais equipamentos instalados pela **LOCADORA** no **IMÓVEL**, melhor descritos no Anexo II, bem como a relação das empresas contratadas pelo Condomínio de Utilização para a realização da manutenção desses equipamentos, contratos esses que poderão ser mantidos pela **LOCATÁRIA**, ao seu critério, face ao padrão de qualidade dos serviços prestados pelas contratadas;

- A **LOCATÁRIA** analisou previamente o zoneamento da região aonde se situa o **IMÓVEL**, tendo constatado a viabilidade e a legalidade no desenvolvimento da atividade comercial que pretende levar adiante; e,

- A **LOCATÁRIA** declara estar ciente das normas e posturas municipais, estaduais, federais e dos demais órgãos da administração pública para instalação de sua atividade comercial no **IMÓVEL**, sendo de sua exclusiva responsabilidade na hipótese de alteração do layout do **IMÓVEL** a obtenção, manutenção e renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e demais autorizações relativas à atividade que pretende exercer no **IMÓVEL** e que garantam o exercício regular das suas atividades no **IMÓVEL**, de modo que a falta de tais requisitos não poderá ensejar o descumprimento das obrigações contratuais atribuídas a **LOCATÁRIA**, nem poderá ensejar a rescisão do presente, observado o previsto na Cláusula Nona a seguir.

Rubricas:
LP - LOCATÁRIA

MATTOS FILHO

4

II - CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA LOCAÇÃO:

A **LOCADORA** é a proprietária e possuidora do **IMÓVEL** mencionado no item 3 do Quadro Resumo, localizado nesta Capital, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza — que impeçam ou restrinjam, total ou parcialmente, a sua utilização pela **LOCATÁRIA**, exceto em relação as hipotecas instituídas em favor do Banco Bradesco S/A, destinadas a aquisição de parte do **IMÓVEL** e ao custeio da sua reforma, o qual, por este instrumento, é dado em locação à **LOCATÁRIA**, nos termos da legislação mencionada no item 4, do mesmo Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A **LOCADORA**, sob pena de responder pelas perdas e danos a que der causa, obriga-se a pagar pontualmente as parcelas do financiamento antes mencionado, de tal maneira que a posse direta exercida pela **LOCATÁRIA** não sofra qualquer interrupção ou embaraço. A **LOCADORA** obriga-se, ainda, a encaminhar a **LOCATÁRIA**, sempre que por esta solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento da dívida do financiamento e o saldo atualizado do débito.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O prédio descrito no item 03 do Quadro Resumo foi construído no terreno objeto da matrícula nº. 191.233 do Quarto Oficial de Registro de Imóveis da Capital, e reformado conforme Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº. 2014/21393-00, datado de 02 de outubro de 2.014, além do Certificado de Conclusão nº. 2.017-81.503-0, expedido em 11 de outubro de 2.017, ambos pela Prefeitura do Município de São Paulo - contribuintes nºs. 009.076.0220-7, 009.076.0221-5, 009.076.0222-3, 009.076.0223-1, 009.076.0224-1, 009.076.0225-8, 009.076.0226-6 e 009.076.0227-4.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA LOCAÇÃO:

O presente contrato é firmado pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início nesta data ("Data de Início da Locação") e término no dia 19 de dezembro de 2.022 ("Data de Término da Locação"), e será o **IMÓVEL** utilizado apenas com a finalidade prevista no item 9 do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Tendo em vista que a locação do **IMÓVEL** destina-se a utilização por um MONOUSUÁRIO, acordam as Partes que, mesmo diante da individualização das unidades perante o Oficial de Registro de Imóveis, a devolução do



IMÓVEL quando findo o prazo de vigência do contrato, ou mediante a rescisão antecipada do contrato a pedido da **LOCATÁRIA**, deverá abranger a totalidade do **IMÓVEL** e/ou das unidades, salvo se a **LOCADORA** concordar expressamente com a rescisão parcial do mesmo contrato, observado o disposto na Cláusula Décima adiante.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Quando do término do prazo de vigência do contrato, a **LOCATÁRIA** compromete-se a entregar o **IMÓVEL** inteiramente livre e desembaraçado de coisas ou pessoas, em bom estado de conservação, nos termos do Laudo de Vistoria ressalvado o desgaste natural decorrente de seu uso, com suas instalações (piso elevado, forro, iluminação, sanitários e louças, sistema e equipamentos de ar condicionado, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos descritos no Anexo I, dentre outras) em perfeito estado e em perfeitas condições de uso.

PARÁGRAFO TERCEIRO – No prazo de até 30 (trinta) dias antes da Data de Término da Locação, ou quando o contrato vier a ser rescindido por qualquer motivo, as Partes deverão vistoriar o **IMÓVEL** em conjunto, ocasião em que serão apurados eventuais danos no **IMÓVEL** para, depois de efetuadas as reparações cabíveis — se necessário —, e ressalvado o desgaste natural pelo uso normal do **IMÓVEL** e/ou pelo decurso do tempo, proceder à entrega e recebimento de chaves, com a consequente quitação das obrigações contratuais. Caso seja identificada, na ocasião da vistoria acima mencionada, a existência de danos causados pela **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL**, a **LOCATÁRIA** responsabiliza-se, desde já, pela execução das reformas que se fizerem necessárias para a reposição do **IMÓVEL** e seus equipamentos em suas condições originais, executando-se as benfeitorias que vierem a ser ali introduzidas, obrigando-se ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios até que o IMÓVEL e seus equipamentos sejam restituídos à **LOCADORA**.

PARÁGRAFO QUARTO – Terminadas as intervenções necessárias no **IMÓVEL**, a **LOCATÁRIA** deverá agendar com a **LOCADORA**, que terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para realizar a necessária vistoria, por si e/ou pessoa de sua confiança autorizada para tanto, acompanhado por representante da **LOCATÁRIA**, a fim de verificar se os mesmos estão nas condições de entrega previstas neste instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO – Ocorrendo a necessidade da realização de novos reparos, desde que tecnicamente justificados pela **LOCADORA**, esta comunicará a **LOCATÁRIA** que deverá providenciar sua realização no menor prazo possível. A recusa injustificada da **LOCADORA** em efetuar as vistorias e/ou em receber as chaves e dar a quitação à **LOCATÁRIA** importará no pagamento da multa convencional em favor da **LOCATÁRIA**, bem como isentará a **LOCATÁRIA** do pagamento de aluguel e demais encargos locatícios previstos neste contrato, a partir da data da notificação

enviada pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, com cópia da vistoria realizada pela **LOCATÁRIA**, acompanhada de fotografias das condições de entrega do **IMÓVEL**.

PARÁGRAFO SEXTO – As vistorias não caracterizarão, sob hipótese alguma, o recebimento das chaves, que deverá ser formalizado somente através do termo de entrega das chaves assinado pelas Partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALUGUEL, DESPESAS COMUNS E ENCARGOS:

O aluguel mensal é de **R$ 197.920,00 (cento e noventa e sete mil, novecentos e vinte reais)**, conforme já indicado no item 6 do Quadro Resumo, que vencerá sempre no último dia de cada mês, devendo ser pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** até o 5º dia útil do mês subsequente ao seu vencimento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso a **LOCATÁRIA** cumpra rigorosamente as demais condições previstas no contrato ora firmado, fica estipulado o período de carência para o período de **20 de dezembro de 2.017 a 14 de setembro de 2.018,** ressalvado o disposto no Parágrafo Segundo da Cláusula Sétima ("Período de Carência"), para que a **LOCATÁRIA** realize as adaptações e instale no **IMÓVEL** as benfeitorias para seu uso, além das descritas no item 10 do Quadro Resumo, período durante o qual a **LOCATÁRIA** ficará isenta do pagamento do aluguel, **exceto das verbas acessórias descritas nos Parágrafos Quarto e Quinto adiante** que serão devidas a partir de **15.01.2018** e apuradas "pro rata temporis".

PARÁGRAFO SEGUNDO – Como condição de negócio, e novamente, desde que a **LOCATÁRIA** cumpra rigorosamente as demais condições do contrato ora firmado, além do Período de Carência mencionado no Parágrafo Primeiro acima, ficam estipulados os seguintes descontos no valor do aluguel: i) no período de **15 de setembro de 2.018 a 14 de janeiro de 2.019,** o valor do aluguel mensal será de R$ 173.180,00 (cento e setenta e três mil, cento e oitenta reais); ii) no período de **15 de janeiro de 2019 a 14 de janeiro de 2.020**, o valor do aluguel mensal de R$ 197.920,00 (cento e noventa e sete mil, novecentos e vinte reais) será reajustado pelo índice contratado, conforme mencionado no item 7 do Quadro Resumo, concedendo-se um desconto de 12,5% (doze e meio por cento) sobre o valor total já reajustado; e, iii) a partir do dia **15 de janeiro de 2.020**, até o final do contrato, o valor do aluguel será aquele descrito no item 6 do Quadro Resumo, devidamente reajustado pelo indexador eleito, sem qualquer desconto.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Ainda como condição de negócio que propiciou a concessão do prazo de carência referido no parágrafo primeiro anterior, bem como dos descontos previstos no parágrafo segundo anterior, a **LOCATÁRIA** se obrigou a

Rubricas

BOFER MATTOS FILHO

permanecer no **IMÓVEL** durante todo o prazo contratual previsto na Cláusula Segunda anterior. Caso ocorra a desocupação antecipada do **IMÓVEL** por mera liberalidade da **LOCATÁRIA**, ou forma do art. 4º, da Lei nº. 8.245/91, além do pagamento da multa prevista na Cláusula Décima Segunda, esta ficará obrigada a pagar os alugueres vencidos durante o Prazo de Carência, calculados à razão de 01 (um) aluguel para cada período de sete meses e meio de contrato não cumprido, ou ratio proporcional, além de restituir na mesma proporção o desconto concedido no Parágrafo Segundo acima.

PARÁGRAFO QUARTO - Além do aluguel mensal, pagará a **LOCATÁRIA**, de forma *"pro rata die"*, se for o caso, as despesas com consumo de energia elétrica, água/esgoto e gás, lançadas diretamente sobre o **IMÓVEL**, além do imposto predial e territorial urbano - IPTU, devendo, apresentar a **LOCADORA**, sempre que solicitado, com até 5 (cinco) dias de antecedência, cópias das contas de consumo e dos carnês de pagamento do IPTU, devidamente quitados.

PARÁGRAFO QUINTO – Não obstante o registro da incorporação imobiliária vinculada ao **IMÓVEL**, ratificada pelo registro do instrumento de instituição e especificação de condomínio, mas considerando que a utilização da integralidade do **IMÓVEL** e das demais unidades condominiais será efetivada unicamente pela **LOCATÁRIA**, na condição de MONOUSUÁRIA, acordam as Partes que não será efetivado o rateio das despesas condominiais, na forma prevista na Convenção de Condomínio, registrada no cartório de imóveis, ficando por conta da **LOCATÁRIA**, a contratação direta e o pagamento das despesas com segurança, limpeza e proteção patrimonial da edificação na forma prevista adiante, contratação de manutenção e conservação do prédio e dos seus equipamentos, tais como, elevadores, bombas, manutenção de jardins e limpeza, além dos seguros adiante referidos, sendo que as despesas extraordinárias relacionadas aos elevadores e demais equipamentos, bem como demais despesas extraordinárias e todas relacionadas à higidez e segurança do **IMÓVEL** serão de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA** que deverá reembolsar a **LOCATÁRIA** das quantias referentes aos pagamentos que eventualmente venham são feitos de encargos ou obrigações de competência da **LOCADORA** estabelecidos neste contrato, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da data em que a **LOCADORA** receber, da **LOCATÁRIA** os respectivos comprovantes, acrescidos dos encargos moratórios cobrados pelas autoridades competentes.

PARÁGRAFO SEXTO - A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar seguro de risco patrimonial, que vigorará a partir do dia 15 de janeiro de 2018, junto à seguradora de primeira linha, contendo a cobertura dos seguintes riscos: (i) incêndio; (ii) raios; (iii) explosões; (iv) fumaça; (v) vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo; (vi) danos elétricos ("Seguro de Risco Patrimonial"); e, (vii) perda da receita do aluguel. O Seguro

de Risco Patrimonial deverá também ter cobertura para danos ao benfeitorias a serem realizadas pela **LOCATÁRIA** com valor mínimo que possibilite a reconstrução de tais benfeitorias.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de a **LOCATÁRIA** vir a executar obras de grande porte e/ou estruturais no **IMOVEL** durante a vigência do contrato, desde que aprovadas prévia e expressamente pela **LOCADORA**, obriga-se a fazer com que o prestador de serviço contrate seguros que cubram os riscos relacionados à atividade por ele desenvolvida.

PARÁGRAFO OITAVO - Cabe(m) ainda à **LOCATÁRIA** a contratação dos seguros complementares e legalmente exigíveis em razão da atividade por ela exercida no **IMÓVEL**.

PARÁGRAFO NONO - Os seguros contratados deverão permanecer em vigor durante todo o período de vigência do presente Contrato, devendo a **LOCATÁRIA** providenciar a renovação da(s) apólice(s) antes do término de sua vigência e encaminhar as cópias das novas apólices à **LOCADORA** tão logo sejam emitidas.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Na hipótese de a ocorrência de um sinistro causar danos que resultem na impossibilidade integral de uso do **IMÓVEL**, e desde que o sinistro não tenha sido causado por dolo da **LOCATÁRIA** ou seus funcionários, as Partes concordam que o contrato será rescindido, sem a incidência de quaisquer multas ou penalidades. Caso o sinistro resulte na indisponibilidade parcial do **IMÓVEL**, com a ressalva anterior, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu critério exclusivo, optar pela manutenção da vigência do contrato com o abatimento no valor do aluguel, proporcional à área afetada, ou pela rescisão do contrato, sem a incidência de quaisquer multas ou penalidades.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Se a **LOCATÁRIA** não conseguir, por motivos legais e/ou de mercado, contratar algumas das coberturas listadas nesta Cláusula Terceira, a **LOCADORA** poderá, após receber provas de tal inexequibilidade, dispensar determinada cobertura ou autorizar a contratação em outros termos, sem que seja necessário aditar este Contrato, desde que tal autorização seja dada expressamente e por escrito.

CLÁUSULA QUARTA - REAJUSTE DO ALUGUEL MENSAL:

O aluguel mensal, fixado no item 6 do Quadro Resumo, será reajustado monetariamente, a cada período anual a partir de **15 de janeiro de 2018**, tomando-se como índice inicial o mês anterior à assinatura deste contrato e índice final o divulgado

no mês anterior à data do efetivo reajuste, de acordo com a variação positiva e acumulada do **Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM**, ou, na extinção deste, pelo **Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI**, ambos divulgados pela Fundação Getúlio Vargas; e, na falta destes, pelo índice que refletir a inflação real do período de reajuste.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Ocorrendo a adoção do índice substitutivo, o valor do aluguel será reajustado até o último dia do mês em que o índice principal for publicado, e o valor encontrado passará a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A periodicidade de reajustes prevista no "caput" desta cláusula visa atender as disposições contidas na legislação em vigor, ressalvando as partes, todavia, que caso seja alterada a legislação, a periodicidade dos reajustes será aplicada no menor prazo que vier a ser admitido, independentemente de qualquer formalização ou acordo, bastando a simples comunicação da **LOCADORA**.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO:

O aluguel mensal será pago pela **LOCATÁRIA**, impreterivelmente, até o **QUINTO** dia de cada mês **POSTERIOR AO VENCIDO**, sendo o primeiro deles, incidente após o período de carência previsto na cláusula terceira, calculado de maneira *"pro rata tempore"*, se for o caso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O IPTU, taxas e as demais despesas de custeamento incidentes sobre o **IMÓVEL** somente passarão a ser de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a partir de **15.01.2018**, e serão pagos pela **LOCATÁRIA** diretamente aos órgãos competentes, nas datas fixadas pela Municipalidade ou pelas concessionárias de serviços, todos os débitos anteriores que eventualmente recaiam sobre o **IMÓVEL** serão de responsabilidade da **LOCADORA**, ainda que cobrados em nome da **LOCATÁRIA** ou de terceiros. O atraso no pagamento dos encargos da locação sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento das penalidades moratórias cobradas pelo poder público ou concessionárias do serviço público.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A forma de pagamento dos alugueres é a indicada no item 8 do Quadro Resumo, ou seja, mediante o envio de boleto mensal a ser emitido pela **LOCADORA** e enviado à **LOCATÁRIA** com, no mínimo, 7 (sete) dias de antecedência da data de vencimento dos alugueres, valendo o respectivo comprovante como prova de pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Na hipótese de não recebimento do boleto bancário pela **LOCATÁRIA** no prazo acima estipulado, a **LOCATÁRIA** deverá efetuar o

RUBRICAS: AGFES MATTOS FILHO

pagamento do aluguel à **LOCADORA** por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), na conta corrente indicada no item 8 do quadro resumo, independentemente de qualquer aviso ou notificação, valendo comprovante de depósito como prova de pagamento.

PARÁGRAFO QUARTO - A falta de pagamento do aluguel mensal nas suas respectivas datas de vencimento, sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento do débito em atraso, devidamente reajustado de acordo com a variação positiva e acumulada *"pro rata tempore"* do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ou índice que vier a substituí-lo nos termos deste contrato, além dos juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, acrescido da multa moratória fixada em 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito apurado, caso o atraso no cumprimento da obrigação seja inferior a 05 (cinco) dias, e que será majorada para 10% (dez por cento) caso o atraso seja superior ao prazo antes mencionado.

PARÁGRAFO QUINTO - O fato da **LOCADORA** receber eventualmente, aluguéis ou facultar, também eventualmente, algumas concessões à **LOCATÁRIA**, representará ato de mera tolerância, do qual não se poderá inferir novação do contrato.

CLÁUSULA SEXTA – OBRAS E BENFEITORIAS:

A **LOCADORA** desde logo autoriza a **LOCATÁRIA** a executar, à suas exclusivas expensas, quaisquer benfeitorias e/ou obras para adaptação do **IMÓVEL** às suas necessidades, desde que não alterem as características do **IMÓVEL**. Pelas benfeitorias que realizar, exceto pelas necessárias, não terá a **LOCATÁRIA** direito à retenção ou indenização, quando finda ou rescindida a locação, benfeitorias essas que serão incorporadas ao **IMÓVEL**. Poderá, entretanto, a **LOCATÁRIA** instalar e retirar do **IMÓVEL** todas as benfeitorias removíveis, tais como divisórias, luminárias, maquinários, equipamentos, aparelhos, geradores, mobília e similares, independentemente de autorização e desde que não venha a ser causado nenhum dano ao **IMÓVEL** em decorrência da remoção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Quaisquer benfeitorias e investimentos feitos pela **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL** não poderão ser levados em consideração para definição do valor do aluguel em caso de renovação do contrato ou revisão do aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A **LOCATÁRIA** poderá realizar as benfeitorias e modificações na estrutura interna do **IMÓVEL**, respondendo pelos danos causados ao **IMÓVEL** e a terceiros.

ROTER MATTOS FILHO

PARÁGRAFO TERCEIRO - Todas e quaisquer benfeitorias introduzidas pela **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL**, deverão (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no **IMÓVEL**; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes; (iii) obedecer às normas da ABNT; (iv) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário; e (v) estar acompanhadas de projeto com ART (anotação de responsabilidade técnica) e comprovante de recolhimento, bem como "As Built" dos projetos quando se tratarem de modificações de partes já existentes da edificação ou dos equipamentos.

PARÁGRAFO QUARTO – Para as obras de adaptação previstas nos parágrafos anteriores, deverão ser observadas pela **LOCATÁRIA** as seguintes condições: i) a **LOCADORA** deverá receber, para ciência, o projeto e respectiva ART; e ii) a **LOCATÁRIA** deverá obter as licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes, quando necessário, assumindo a responsabilidade técnica pelas obras que realizar, inclusive perante terceiros.

PARÁGRAFO QUINTO – Caso a **LOCADORA** manifeste o desejo de receber o **IMÓVEL** no estado em que foi entregue à **LOCATÁRIA**, resta acordado entre as Partes à obrigação da **LOCATÁRIA** entregar o **IMÓVEL** no formato "Open Space" (sem divisórias), com pintura nova, recomposição do forro, luminárias, piso elevado e sistema de ar condicionado, equipamentos descritos no Anexo I, banheiros e copa em bom estado (sem vazamentos ou revestimentos danificados), conforme o Laudo de Vistoria ressalvado o desgaste natural decorrente de seu uso.

PARÁGRAFO SEXTO - A **LOCATÁRIA**, como única responsável perante os órgãos públicos pelas modificações que vierem a ser por ela realizadas no **IMÓVEL**, responderá pelo pagamento de eventuais multas e/ou penalidades impostas pelos mesmos órgãos públicos caso o **IMÓVEL** deixe de se adequar às exigências legais por comprovada culpa da **LOCATÁRIA**, mesmo que tais multas sejam lançadas em nome da LOCADORA.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRAS DE RESPONSABILIDADE DA LOCADORA:

A **LOCADORA**, a suas expensas, contratará empresa especializada para realizar as obras de instalação do piso elevado nas unidades 21, 31, 41, 51, 61, 71 e 81 do **IMÓVEL**, além do pavimento de cobertura, sem qualquer custo ou responsabilidade à **LOCATARIA** ("Obras da Locadora").

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A **LOCADORA** obriga-se a concluir a instalação do piso elevado, em cada um dos pavimentos, no prazo de até 07 (sete) dias úteis, contados da comunicação expressa que lhe fizer a **LOCATÁRIA**, acerca da finalização das obras

de esbarramento e tubulação que passarão sob o piso elevado e serão executadas pela **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso a **LOCADORA** deixe de entregar as Obras da Locadora no prazo acima indicado, as partes ajustam, desde já, que o Prazo de Carência será prorrogado pelo número de dias de atraso na entrega e conclusão satisfatória das Obras da Locadora, sem prejuízo da incidência de multa por infração contratual prevista na Cláusula Décima Terceira abaixo, em benefício da **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese de o atraso na entrega das Obras da Locadora superar o prazo de 2 (dois) meses, a **LOCATÁRIA** poderá, ao seu critério, optar entre (i) a rescisão do presente contrato sem que incorra em qualquer penalidade ou infração, ressalvado o seu direito de indenização por todas as intervenções que tiver realizado no **IMÓVEL**, bem como a cobrança da multa por infração contratual prevista na Cláusula Décima Terceira abaixo, ou (ii) a execução direta das obras mediante a contratação de empresa de sua livre escolha, devendo ser integralmente reembolsada pela **LOCADORA**. As partes ajustam, ainda, que o reembolso das despesas com o prosseguimento das obras pela **LOCATÁRIA** poderá ser compensado dos alugueis devidos à **LOCADORA**, até sua liquidação, após o decurso do Prazo de Carência, sem qualquer penalidade ou encargos adicionais à **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO QUARTO – Caso a **LOCATÁRIA** opte por prosseguir com as obras, nos termos do item (ii) do Parágrafo Terceiro acima, o prazo necessário até a sua conclusão será adicionado ao Prazo de Carência.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DA LOCATÁRIA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

a) solicitar a cobrança e/ou alteração de cadastro das contas de consumo de energia elétrica, água/esgoto e gás em seu nome junto às respectivas concessionárias de energia, arcando com as eventuais despesas decorrentes, bem como, no caso de rescisão ou término da presente locação, a imediatamente solicitar a alteração do cadastro para o nome da **LOCADORA** junto a todos os órgãos públicos ou concessionárias de serviços públicos. Para tanto a **LOCADORA** obriga-se a outorgar, em favor da **LOCATÁRIA**, procuração (pública ou particular, a depender da exigência de cada um dos órgãos públicos e/ou concessionárias competentes) com poderes específicos para a realização

PUBLICAR SP - 1350944-0 FOFER MATTOS FILHO 11

de tais atos, ou assinar todos os requerimentos, solicitações, bem como apresentar todos os documentos que se fizerem necessários no prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar da sua solicitação pela **LOCATÁRIA**;

h) manter o **IMÓVEL** locado com todas as suas instalações prediais, em perfeito estado de conservação e funcionamento, devolvendo-os nas mesmas condições em que ora os recebe, observada as reformas realizadas e as benfeitorias que ficarão incorporadas ao **IMÓVEL** e os desgastes naturais proveniente do seu uso regular e/ou do tempo;

i) não ultrapassar a capacidade elétrica prevista para o funcionamento da sua atividade;

j) facultar à **LOCADORA** o direito de examinar e vistoriar o **IMÓVEL**, no horário comercial, devendo comunicar à **LOCATÁRIA** a realização da vistoria com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, restando acordado que a **LOCATÁRIA** será cientificada, de eventuais irregularidades ou infrações que forem constatadas nas vistorias da **LOCADORA**, de preposto ou mandatário, para que faça cessar a irregularidade ou infração, ou promova imediatamente os reparos e consertos respectivos, em prazo razoável que vier a ser acordado entre as partes, sob pena de dar ensejo as medidas judiciais pertinentes, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, entendendo-se por medidas cabíveis aquelas tendentes a compelir a **LOCATÁRIA** a efetuar os reparos necessários ou indenizar as despesas necessárias para realização dos mesmos.

k) permitir o ingresso dos funcionários da **LOCADORA** para a execução de reparos, quaisquer outros serviços afins, se necessário e desde que previamente agendado entre as partes; e,

l) reembolsar a **LOCADORA** das quantias referentes aos pagamentos que eventualmente tenham sido feitos de encargos ou obrigações de competência da **LOCATÁRIA** estabelecidos neste contrato, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da data em que a **LOCATÁRIA** receber, da **LOCADORA**, os respectivos comprovantes, acrescidos dos encargos moratórios cobrados pelas autoridades competentes e desde que a **LOCATÁRIA** tenha recebido previamente a notificação de despesa ou ficha de compensação bancária em prazo razoável para seu pagamento.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DA LOCADORA:

São obrigações da **LOCADORA**, além daquelas já especificadas por lei e neste Contrato:

RUBRICAS
OP - 1052/0407

ROFER

MATTOS FILHO

14

a) entregar o **IMÓVEL** a **LOCATÁRIA** em perfeitas condições de uso a que se destina;

b) garantir o uso pacífico do **IMÓVEL** durante o prazo de vigência da presente locação;

c) manter a natureza, finalidade e destinação do **IMÓVEL** durante o prazo de vigência da locação;

d) fornecer à **LOCATÁRIA** os recibos apropriados, discriminando os valores pagos;

e) fornecer à **LOCATÁRIA** todos os documentos e autorizações necessários ou prestar quaisquer informações e esclarecimentos que se fizerem necessários para que a **LOCATÁRIA** possa obter todos os alvarás e demais licenças, em seu nome, exercício ao regular exercício das atividades que desenvolverá no **IMÓVEL**, incluindo, mas não se limitando, à licença de funcionamento, garantindo a validade dos documentos que são requisitados para a validade da licença de funcionamento durante todo o prazo contratual, comprometendo-se ainda a interceder junto aos órgãos públicos responsáveis e a tomar todas e quaisquer medidas necessárias para a regularidade do **IMÓVEL**; e

f) realizar e arcar com quaisquer reparos de natureza estrutural e/ou relacionados com a solidez do **IMÓVEL**.

CLÁUSULA DÉCIMA - CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO:

A **LOCATÁRIA** não poderá ceder os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, o **IMÓVEL** sem o prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**, exceto para as suas empresas coligadas/associadas e/ou empresas prestadoras de serviços à **LOCATÁRIA**, desde que mantida a obrigação solidária da **LOCATÁRIA** no cumprimento das cláusulas contratuais, inclusive em relação ao pagamento de aluguéis e encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – COBRANÇA / REVISÃO JUDICIAL:

Na hipótese da distribuição de Ação de Despejo Por Falta de Pagamento ou qualquer outra que a **LOCADORA** venha a ter que ajuizar contra a **LOCATÁRIA**, fica ajustado desde já que os honorários dos advogados das partes serão aqueles que vierem a ser determinados em juízo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA HIPÓTESE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL:

Constitui faculdade da **LOCADORA** alienar as unidades autônomas que compõem o **IMÓVEL** em conjunto ou isoladamente, hipótese em que a **LOCATÁRIA** se obriga a permitir a visita de pretendentes à compra, em horário previamente estabelecido com a **LOCADORA**, com 72 (setenta e duas) horas de antecedência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para efeito do exercício de preferência na aquisição do **IMÓVEL**, a LOCATÁRIA terá preferência em igualdade de condições com terceiros, devendo a **LOCADORA** notificá-la do seu interesse em tal alienação e informá-la acerca das condições do negócio, fornecendo a documentação pertinente, na forma do art. 27 da Lei nº. 8.245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO –Caso a **LOCATÁRIA** não exerça o seu direito de preferência para a aquisição do **IMÓVEL** e o **IMÓVEL** venha a ser alienado a terceiros durante a vigência do prazo locatício, o presente contrato deverá permanecer em vigor, comprometendo-se a **LOCADORA** a informar o novo proprietário dos termos e condições deste contrato, e a fazer constar da respectiva escritura de transferência da propriedade do **IMÓVEL** a obrigatoriedade de o adquirente respeitar todos os termos e condições do presente locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO –A **LOCADORA** autoriza a **LOCATÁRIA** a registrar e averbar o presente contrato no competente Oficial de Registro de Imóveis, a expensas da **LOCATÁRIA**, se compromete-se a praticar todo e qualquer ato que se fizer necessário, bem como a celebrar qualquer instrumento e apresentar todos os documentos exigidos pelo cartório respectivo para a efetivação do registro e/ou averbação do contrato na matrícula do **IMÓVEL**, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula décima terceira abaixo.

PARÁGRAFO QUARTO –Enquanto este contrato não for registrado e averbado no Oficial de Registro de Imóveis competente, a **LOCADORA** se compromete a não transferir o **IMÓVEL** a terceiros, e a não prometê-lo de forma irrevogável e irretratável sem que tenha obtido do comprador ou do promissário-comprador seu consentimento expresso e por escrito com os termos e condições aqui estabelecidos, que deverão ser estritamente observados pelo comprador ou promissário-compredor até o final da vigência desta locação ou de suas possíveis prorrogações.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - MULTAS:

A parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato ficará sujeita ao pagamento da multa de valor correspondente a 03 (três) vezes o aluguel mensal que estiver

vigorando no momento da infração, desde que a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal, e a parte infratora não tenha sanado o ocorrido, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que lhe chegar nesse sentido, e concluídas em prazo que razoavelmente vier a ser estabelecido de comum acordo entre as partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No caso de desocupação antecipada do **IMÓVEL** pela **LOCATÁRIA**, antes do número de meses fixado no item 05 do Quadro Resumo, incidirá a multa equivalente a 03 (três) alugueis mensais, sem descontos, calculada proporcionalmente ao tempo decorrido do contrato, nos termos do artigo 4º da Lei 8.245/91, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro da cláusula terceira.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso a **LOCATÁRIA** venha a solicitar a rescisão antecipada do presente contrato, deverá fazê-lo por escrito à **LOCADORA**, com antecedência mínima de 210 (duzentos e dez) dias, pagando corretamente os alugueis e demais encargos da locação neste período, até a efetiva entrega das chaves, ficando a **LOCATÁRIA**, nesta hipótese, isenta do pagamento da multa prevista no Parágrafo Primeiro acima, bem como do pagamento dos alugueis vencidos durante o Prazo de Carência.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese acima, a multa por rescisão deverá ser paga por ocasião da desocupação do **IMÓVEL**, calculada com base no aluguel vigente na ocasião, sem a inclusão de qualquer desconto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESCISÃO:

O presente contrato rescindir-se-á, de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, se:

a) A **LOCATÁRIA** deixar de pagar os alugueis mensais, impostos e taxas, e demais encargos, em seus respectivos vencimentos, desde que a **LOCADORA** tenha enviado aviso por escrito à **LOCATÁRIA**, notificando-a do seu inadimplemento, e a **LOCATÁRIA** não tenha feito o pagamento em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida notificação;
b) o **IMÓVEL** objeto deste contrato for totalmente desapropriado, hipótese em que, nenhuma indenização será devida à **LOCATÁRIA** por parte da **LOCADORA**, cabendo àquela, a faculdade de pleitear seus direitos junto ao poder público expropriante em qualquer hipótese;
c) na hipótese de incêndio, inundação ou acidente que obrigue a reconstrução total do **IMÓVEL**;

Rubricas: SOFER PATTO E FILHO

d) caso seja decretada de inadvência da **LOCATÁRIA**; e
e) nas demais hipóteses descritas neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - SUCESSÃO:

Este contrato obriga, em todos os seus termos, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA**, bem como as suas sucessoras, a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO:

Fica eleito o foro da Comarca desta Capital, como competente para apreciar todas as questões decorrentes deste Contrato.

E, por estarem de acordo, assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de dezembro de 2017.

LOCADORA

ROFER INCORPORADORA LTDA
FERNANDO NUNES NAHAS e JEAN ZAFIR

LOCATÁRIA

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS
José Eduardo Carneiro Queiroz

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG
CPF

Nome:
RG:
CPF:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta

1517014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 195.098 | Ficha 01

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº 11, em construção, localizado no 1º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS, situado na Alameda Santos nº 1.039, no 17º Subdistrito - Bela Vista, possui a área privativa de 214,72m², a área de uso comum de 260,76m², já incluído o direito ao uso de 03 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos do edifício, vagas essas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total edificada de 475,48m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 12,6819%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 444,17m².

CONTRIBUINTES: 009.076.0220-7/ 0221-5/ 0222-3/ 0223-1/ 0224-1/ 0225-8/ 0226-6/ 0227-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: ROFER INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 03.898.025/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Arminda nº 93, 12º andar, cj. 122, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Matrícula nº 25.286, feito em 21 de novembro de 2013; R.09/Matrícula nº 30.777, feito em 22 de novembro de 2013; R.05/Matrícula nº 42.692, feito em 22 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 60.358, feito em 28 de agosto de 2013; R.08/Matrícula nº 64.133, feito em 04 de abril de 2014; R.07/Matrícula nº 80.012, feito em 27 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 131.958, feito em 09 de dezembro de 2014; R.04/Matrícula nº 133.631, feito em 22 de novembro de 2013; e, R.04 (*incorporação*), feito em 27 de novembro de 2015, na Matrícula nº 191.233, deste Registro.

Carla F. E. Santos
Substituta do Oficial

Av.01/ Data: 27/NOVEMBRO/2015 PROT. 511.306

Conforme averbação feita sob o nº 01, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que parte do terreno (87,3181%) onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em **hipoteca** ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia das dívidas adiante mencionadas: a) Pelo registro feito sob o nº 13, em 21 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 14, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 25.286, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; b) Pelo registro feito sob o nº 10, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 11, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 30.777, deste

continua no verso

Consulta Comercial - 5211 / Pessoa Física - 591.255

11349-AA 843538

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4rop.com.br
VALIDO SOMENTE COM A IMPRESSÃO DESTE DOCUMENTO

COPIA COPIA

matrícula 195.098 | ficha 01 verso | CNS: 11.049-8

Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 06, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 07, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 42.692, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; d) Pelo registro feito sob o nº 09, em 04 de abril de 2014, e averbação feita sob o nº 10, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 64.133, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 08, em 27 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 09, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 80.032, deste Registro, à fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; f) Pelo registro feito sob o nº 12, em 09 de dezembro de 2014, e averbação feita sob o nº 13, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 131.558, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$956.915,43; e, g) Pelo registro feito sob o nº 05, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 133.631, deste Registro, à fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00. Protocolo nº 511.306 de 12/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Av.02/ Data: 30/DEZEMBRO/2015 PROT.513.293

De averbação feita sob o nº 06, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, consta que o condomínio *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 513.293 de 23/12/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Av.03/ Data: 03/FEVEREIRO/2016 Prot.514.439

Conforme registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que o imóvel onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em **hipoteca** ao BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$6.883.000,00. Protocolo nº 514.439 de 28/01/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

continua na ficha 2

COPIA COPIA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.098 | ficha 02

Av.04/ Data: 23/AGOSTO/2016

Por instrumento particular datado de 22 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015, registrado sob o nº 07 na matrícula nº 191.233, mencionado na Av.03 desta matrícula, para constar o saldo devedor em 22 de julho de 2016: R$3.681.579,24; para alterar o prazo de conclusão da obra de 15 de novembro de 2016 para 15 de janeiro de 2017; para alterar a data do vencimento da dívida de 15 de dezembro de 2016 para 15 de fevereiro de 2017; para alterar a data da primeira prestação de 15 de janeiro de 2017 para 15 de março de 2017; e, para alterar o prazo máximo de reembolso de 120 para 118 meses. Ficam ratificados todos as demais termos e dizeres, estabelecidos no contrato inicial, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento. Protocolo nº 522.273 de 16/08/2016.

Carla S. B. Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ Data: 18/JANEIRO/2017

Por instrumento particular datado de 19 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66 **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015 e o instrumento particular de 22 de julho de 2016, registrado sob o nº 07 e averbado sob o nº 08, respectivamente, na matrícula nº 191.233, mencionados nas Avs.03 e 04 desta matrícula, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$1.623.000,00, em face do que o valor nominal total contratado passa a ser R$8.506.000,00, o contrato inicial previu um mútuo no valor de R$6.883.000,00, a ser liberado mediante parcelas mensais, cujo total liberado é o valor de R$4.818.100,00, encontrando-se retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela. Restando ainda, a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão entregues na forma do novo cronograma previsto no nº 11 do Quadro Resumo do título, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 74,60% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor de R$8.506.000,00 representada na data do título o valor do crédito concedido

CONTINUA NO VERSO

Conjunto Comercial nº 11 / Matrícula nº 191.233

CÓPIA CÓPIA

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP - 04547-130 - 11 3054 5855 - www.4risp.com.br

11349-8-AA 843539

matrícula	ficha	CNS: 11.349-8
195.098	02	

considerando a suplementação; e, que a devedora tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência, a taxa de juros será de 13,13% a.a. (nominal) e 13,95% a.a. (efetiva), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do título inicial. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 528.518 de 11/01/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 12/JULHO/2017

Por instrumento particular de 16 de junho de 2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70/66, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016 e 19 de dezembro de 2016, que consubstanciam a hipoteca registrada sob o nº 07 e averbada sob os nºs. 08 e 09, na matrícula nº 191.233 deste Registro, mencionada nas Avs. 03, 04 e 05 desta matrícula, para constar: *(i)* a majoração do crédito originalmente concedido, em R$1.920.816,73, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura do crédito passa a ser R$10.426.816,73; *(ii)* que resta ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado, o qual será entregue na forma do novo cronograma previsto no número 11 do quadro resumo do título; e, *(iii)* que a devedora confessa dever ao credor, na data base de 15 de junho de 2017, a importância de R$6.455.469,21; e demais cláusulas e condições constantes do título. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 535.603 de 06/07/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua na ficha 3

CÓPIA CÓPIA

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Av.07/ — Data: 29/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a comunicação do "*CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS*" e instituído o respectivo condomínio (Av.11 e R.13/Matrícula nº 191.233), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 195.098, referindo-se ao CONJUNTO COMERCIAL nº 11, localizado no 1º pavimento, integrante do referido condomínio, que recebeu o nº 1.039 da Alameda Santos, no 17º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 07 de novembro de 2017. Protocolo nº 541.376 de 13/11/2017.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

R.08/ — Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, deu em locação à **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, CNPJ nº 67.003.673/0001-76, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, o imóvel desta matrícula pelo prazo de 60 meses, com início em 20 de dezembro de 2017 e término em 19 de dezembro de 2022. O aluguel mensal é de R$197.920,00. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente locação outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

Av.09/ — Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, referido no R.08, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

continua no verso

COPIA COPIA

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca da São Paulo - SP
11348-8-AA 843540

matrícula 195.098 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.10/ Data: 01/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 25 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, acham de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016, 19 de dezembro de 2016 e 16 de junho de 2017, que consubstanciam a garantia hipotecária registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 08, 09 e 10 na matrícula nº 191.233, mencionadas nas Avs. 03, 04, 05 e 06 desta matrícula, para constar que, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge na data de 25 de abril de 2018 a importância de R$7.841.588,58, e considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: *(i)* Incorporação de encargos vencidos - período incorporado: 15 de abril de 2018 a 15 de abril de 2018, valor incorporado: R$150.400,91; *(ii)* Incorporação dos encargos futuros de 15 de maio de 2018 a 15 de outubro de 2018, sendo que no período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 15 de novembro de 2018 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma do contrato aditado; e, *(iii)* Alterar o prazo de reembolso da dívida de 118 meses para 132 meses, e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 548.745 de 07/05/2018.

Cintia F. C. Simões
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Certifico e dou fé que foi prenotado sob o nº 554574, em 05/09/2018, o título: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, que se encontra devolvido para cumprimento de exigências e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Emolumentos	30,69
Estado	8,72
Caixinha	5,97
Registro Civil	1,63
Tribunal de Justiça	2,11
MP	1,47
Iss	0,63
TOTAL	51,21

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 19/09/2018
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 17/09/2018.

Cristiane Martin / Cara Santos
Escrevente Autorizada / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL 1134980C3000000001087618

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, dêles consta:

1517014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.099 — ficha 01

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº 21, *em construção*, localizado no 2º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS, situado na Alameda Santos nº 1.039, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa de 214,72m², a área de uso comum de 245,07m², já incluído o direito ao uso de 02 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos do edifício, vagas essas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total edificada de 459,79m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 12,3181%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 444,17m².

CONTRIBUINTES: 009.076.0220-7/ 0221-5/ 0222-3/ 0223-1/ 0224-1/ 0225-8/ 0226-6/ 0227-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: ROFER INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 03.898.025/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Arminda nº 93, 12º andar, cj. 122, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Matrícula nº 23.286, feito em 21 de novembro de 2013; R.09/Matrícula nº 30.777, feito em 22 de novembro de 2013; R.05/Matrícula nº 42.692, feito em 22 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 60.358, feito em 28 de agosto de 2013; R.08/Matrícula nº 64.133, feito em 04 de abril de 2014; R.07/Matrícula nº 80.032, feito em 27 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 131.558, feito em 09 de dezembro de 2014; R.04/Matrícula nº 133.631, feito em 22 de novembro de 2013; e, R.04 (*incorporação*), feito em 27 de novembro de 2015, na Matrícula nº 191.233, deste Registro.

Carla S. G. Santos
Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 27/NOVEMBRO/2015 PROT. 511.306

Conforme averbação feita sob o nº 01, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que parte do terreno (87,3181%) onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em *hipoteca* ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia das dívidas adiante mencionadas: a) Pelo registro feito sob o nº 13, em 21 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 14, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 23.286, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; b) Pelo registro feito sob o nº 10, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 11, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 30.777, deste

continua no verso

COPIA COPIA

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5665 • www.4risp.com.br

11349-8-AA 843541 — 4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca da Capital - SP

matrícula 195.099 | ficha 01 verso | CNS: 11.349-8

Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; c) Pelo registro feito sob o nº 06, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 07, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 42.692, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; d) Pelo registro feito sob o nº 09, em 04 de abril de 2014, e averbação feita sob o nº 10, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 64.133, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 08, em 27 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 09, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 80.032, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; f) Pelo registro feito sob o nº 12, em 09 de dezembro de 2014, e averbação feita sob o nº 13, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 131.558, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$956.915,43; e, g) Pelo registro feito sob o nº 05, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 133.631, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00. Protocolo nº 511.306 de 12/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.02/ Data: 30/DEZEMBRO/2015 PROT.513.293

De averbação feita sob o nº 06, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, consta que o condomínio *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 513.293 de 23/12/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

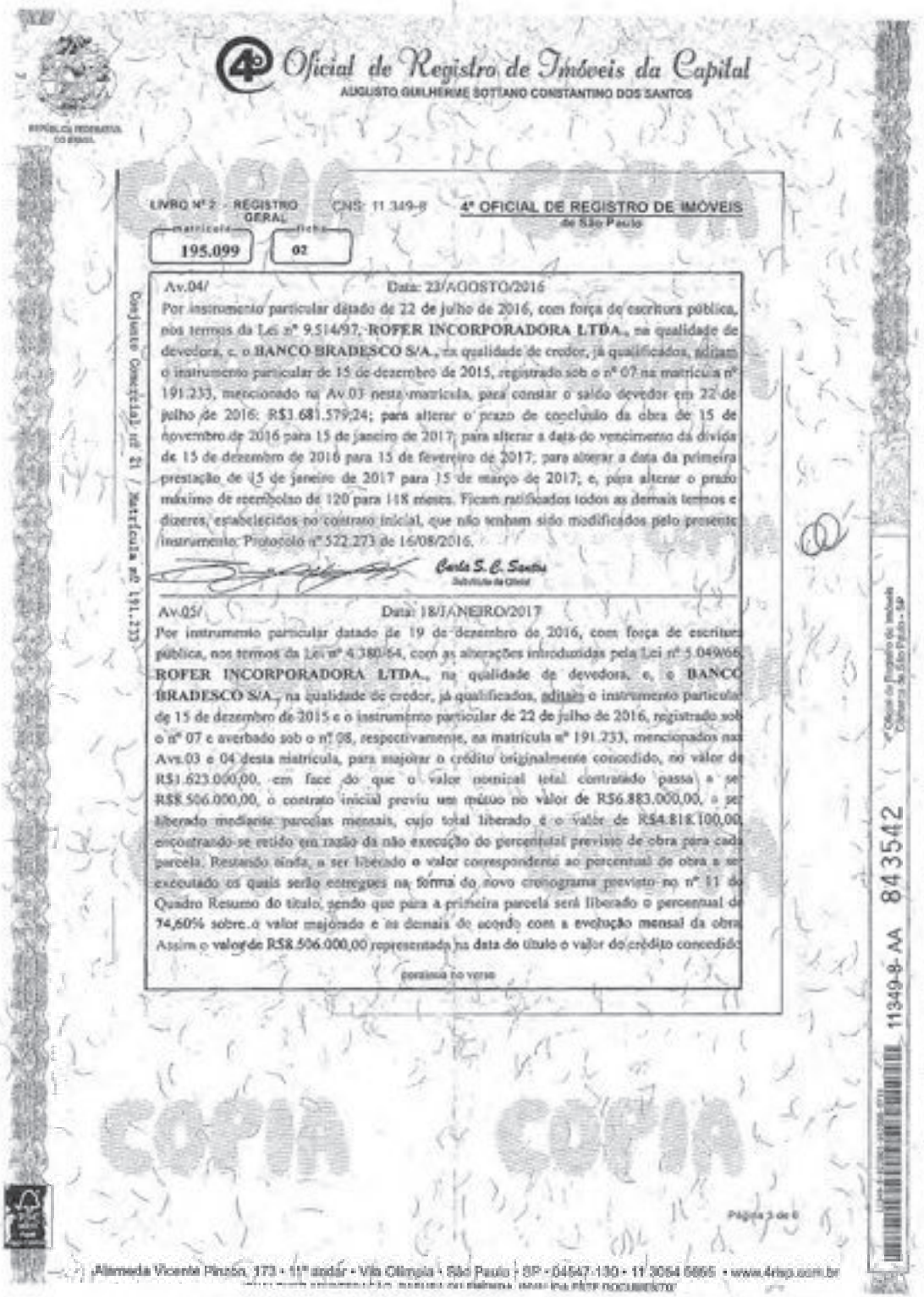
Av.03/ Data: 03/FEVEREIRO/2016 Prot.514.439

Conforme registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que o imóvel onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$6.883.000,00. Protocolo nº 514.439 de 28/01/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua na ficha 2

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.099 — ficha 02

Av.04/ — Data: 23/AGOSTO/2016

Por instrumento particular datado de 22 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015, registrado sob o nº 07 na matrícula nº 191.233, mencionado na Av.03 desta matrícula, para constar o saldo devedor em 22 de julho de 2016: R$1.681.579,24; para alterar o prazo de conclusão da obra de 15 de novembro de 2016 para 15 de janeiro de 2017; para alterar a data do vencimento da dívida de 15 de dezembro de 2016 para 15 de fevereiro de 2017; para alterar a data da primeira prestação de 15 de janeiro de 2017 para 15 de março de 2017; e, para alterar o prazo máximo de reembolso de 120 para 118 meses. Ficam ratificados todos as demais termos e dizeres, estabelecidos no contrato inicial, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento. Protocolo nº 522.273 de 16/08/2016.

Carla S. G. Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ — Data: 18/JANEIRO/2017

Por instrumento particular datado de 19 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015 e o instrumento particular de 22 de julho de 2016, registrado sob o nº 07 e averbado sob o nº 08, respectivamente, na matrícula nº 191.233, mencionados nas Avs.03 e 04 desta matrícula, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$1.623.000,00, em face do que o valor nominal total contratado passa a ser R$8.506.000,00, o contrato inicial previu um mútuo no valor de R$6.883.000,00, a ser liberado mediante parcelas mensais, cujo total liberado é o valor de R$4.818.100,00, encontrando-se retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela. Restando ainda, a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão entregues na forma do novo cronograma previsto no nº 11 do Quadro Resumo do título, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 74,60% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor de R$8.506.000,00 representado na data do título o valor do crédito concedido

continua no verso

Conjunto Contábil nº 21 / Matrícula nº 191.233

11349-8-AA 843542

Página 3 de 6

matrícula 195.099 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

considerando a suplementação; e, que a devedora tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência, a taxa de juros será de 13,13% a.a. (nominal) e 13,95% a.a. (efetiva), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do título inicial. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 528.518 de 11/01/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Av.06/ Data: 12/JULHO/2017

Por instrumento particular de 16 de junho de 2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70/66, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, acham de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016 e 19 de dezembro de 2016, que consubstanciam a hipoteca registrada sob o nº 07 e averbada sob os nºs. 08 e 09, na matrícula nº 191.233 deste Registro, mencionada nas Avs. 03, 04 e 05 desta matrícula, para constar: *(i)* a majoração do crédito originalmente concedido, em R$1.920.816,73, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura de crédito passa a ser R$10.426.816,73; *(ii)* que resta ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado, o qual será entregue na forma no novo cronograma previsto no número 11 do quadro resumo do título; e, *(iii)* que a devedora confessa dever ao credor, na data base de 15 de junho de 2017, a importância de R$6.455.469,21; e demais cláusulas e condições constantes do título. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 535.603 de 06/07/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

continua na Ficha 3

COPIA COPIA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.348-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.099 | ficha 03

Av.07/ Data: 29/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* e instituído o respectivo condomínio (Av.11 e R.13/Matrícula nº.191.223), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 195.099, referindo-se ao CONJUNTO COMERCIAL nº 21, localizado no 2º pavimento, integrante do referido condomínio, que recebeu o nº 1.039 da Alameda Santos, no 17º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 07 de novembro de 2017. Protocolo nº 541.376 de 13/11/2017.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

R.08/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, dera em locação a **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, CNPJ nº 07.003.671/0001-76, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, o imóvel desta matrícula pelo prazo de 60 meses, com início em 20 de dezembro de 2017 e término em 19 de dezembro de 2022. O aluguel mensal é de R$197.920,00. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente locação outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

Av.09/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, referido no R.08, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

continua no verso

COPIA COPIA

11348-8-AA 843543 4º Oficial do Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

matrícula 195.099 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.10/ Data: 01/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 25 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016, 19 de dezembro de 2016 e 16 de junho de 2017, que consubstanciam a garantia hipotecária registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 08, 09 e 10 na matrícula nº 191.233, mencionadas nas Avs. 03, 04, 05 e 06 desta matrícula, para constar que, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge na data de 25 de abril de 2018 a importância de R$7.841.588,58, e considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: *(i)* Incorporação de encargos vencidos - período incorporado: 15 de abril de 2018 a 15 de abril de 2018, valor incorporado: R$150.400,91; *(ii)* Incorporação dos encargos futuros de 15 de maio de 2018 a 15 de outubro de 2018, sendo que no período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração do contratos, sendo que na data de 15 de novembro de 2018 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato, na forma do contrato aditado; e, *(iii)* Alterar o prazo de reembolso da dívida de 118 meses para 132 meses; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 568.745 de 07/05/2018.

Cicilia S. C. Santos
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Certifico e dou fé que foi prenotado sob o nº **554574**, em **05/09/2018**, o título: **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, que se encontra devolvido para cumprimento de exigências e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Emolumentos	30,69
Estado	8,72
Circens	1,57
Registro Civil	1,52
Tribunal de Justiça	3,11
MP	1,07
Iss	0,93
TOTAL	51,31

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 19/09/2018
Para fins de registro de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 19/09/2018.

Cristiane Martel / Carla Santos
Escrevente Autorizada / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL 1134983C3000000001087918F

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTIANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1517014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.100 | ficha 01

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº 31, *em construção*, localizado no 3º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS, situado na Alameda Santos nº 1.039, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa de 214,72m², a área de uso comum de 245,07m², já incluído o direito ao uso de 02 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos do edifício, vagas estas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total edificada de 459,79m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 12,3181%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 444,17m².

CONTRIBUINTES: 009.076.0220-7/ 0221-5/ 0222-3/ 0223-1/ 0224-1/ 0225-8/ 0226-6/ 0227-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: ROFER INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 03.898.025/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Arminda nº 93, 12º andar, cj. 122, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Matrícula nº 23.286, feito em 21 de novembro de 2013; R.09/Matrícula nº 30.777, feito em 22 de novembro de 2013; R.05/Matrícula nº 42.692, feito em 22 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 60.358, feito em 28 de agosto de 2013; R.08/Matrícula nº 64.133, feito em 04 de abril de 2014; R.07/Matrícula nº 80.032, feito em 27 de novembro de 2013; R.1/Matrícula nº 131.558, feito em 09 de dezembro de 2014; R.04/Matrícula nº 133.631, feito em 22 de novembro de 2013; e, R.04 (*incorporação*), feito em 27 de novembro de 2015, na Matrícula nº 191.233, deste Registro.

Carla S. G. Santos
Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 27/NOVEMBRO/2015 PROT. 511.306

Conforme averbação feita sob o nº 01, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que parte do terreno (87,3181%) onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em ***hipoteca*** ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia das dívidas adiante mencionadas: a) Pelo registro feito sob o nº 13, em 21 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 14, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 23.286, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para a garantia da dívida no valor de R$911.000,00; b) Pelo registro feito sob o nº 10, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 11, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 30.777, deste

continua no verso

Compra Coletiva de Imóveis

COPIA COPIA

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5665 • www.4risp.com.br
VALIDO SOMENTE COM A APRESENTAÇÃO DESTE FORMULÁRIO ORIGINAL DESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca da São Paulo - SP
11349-8-AA 843544

matrícula 195.100 | ficha 01 verso | CNS: 11.349-8

Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; c) Pelo registro feito sob o nº 06, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 07, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 42.692, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; d) Pelo registro feito sob o nº 09, em 04 de abril de 2014, e averbação feita sob o nº 10, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 64.133, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 08, em 27 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 09, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 80.032, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; f) Pelo registro feito sob o nº 12, em 09 de dezembro de 2014, e averbação feita sob o nº 13, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 131.558, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$956.915,43; e, g) Pelo registro feito sob o nº 05, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 133.630, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00. Protocolo nº 511.306 de 12/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Av.02/ Data: 30/DEZEMBRO/2015 PROT.513.293

De averbação feita sob o nº 06, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, consta que o condomínio *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 513.293 de 23/12/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Av.03/ Data: 03/FEVEREIRO/2016 Prot.514.439

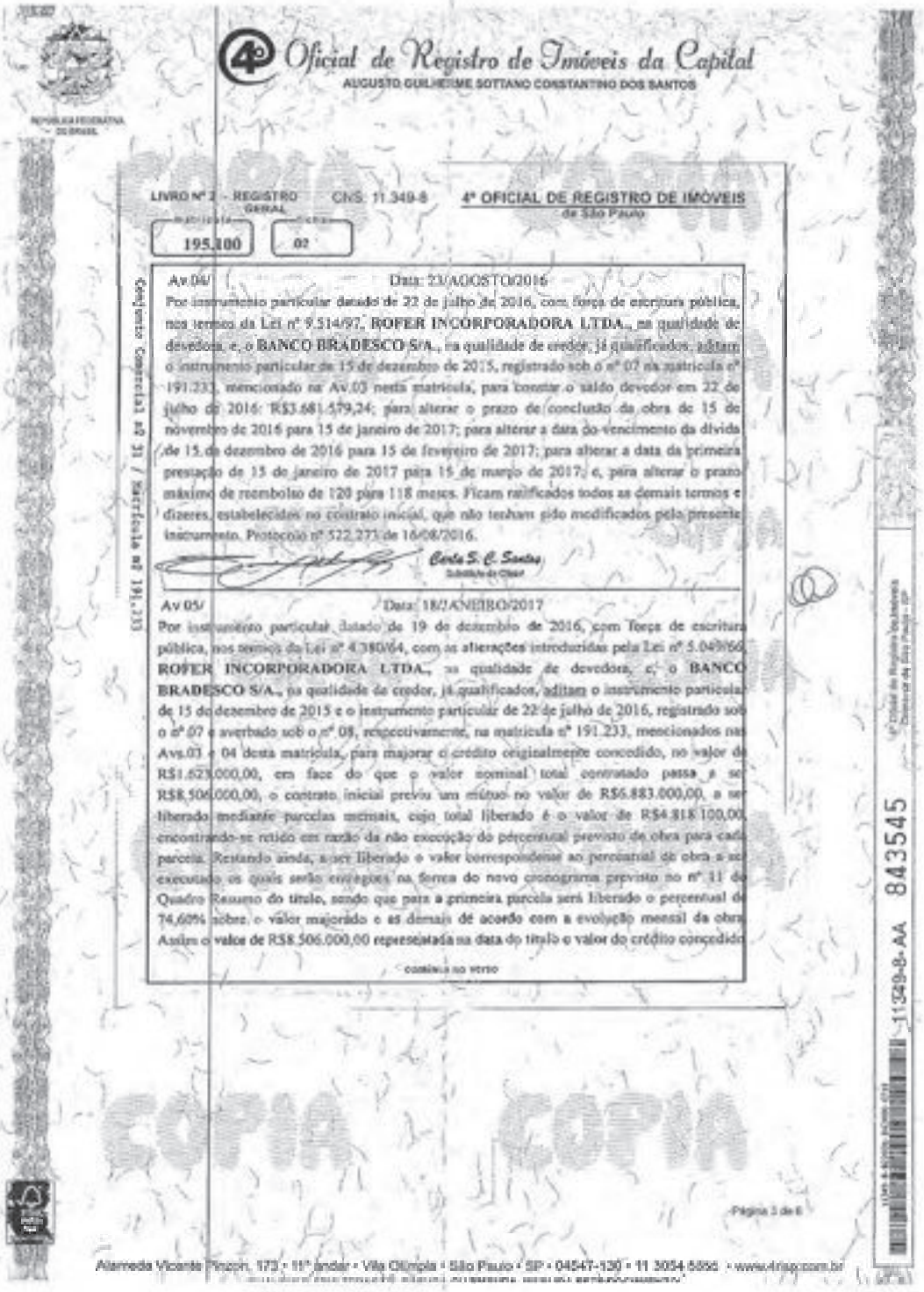
Conforme registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que o imóvel onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em **hipoteca** ao BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$6.883.000,00. Protocolo nº 514.439 de 28/01/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

continua na ficha 2

COPIA COPIA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.100 — ficha 02

Av.04/ Data: 23/AGOSTO/2016

Por instrumento particular datado de 22 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015, registrado sob o nº 07 na matrícula nº 191.233, mencionado na Av.03 desta matrícula, para constar o saldo devedor em 22 de julho de 2016: R$3.681.579,24; para alterar o prazo de conclusão da obra de 15 de novembro de 2016 para 15 de janeiro de 2017; para alterar a data do vencimento da dívida de 15 de dezembro de 2016 para 15 de fevereiro de 2017; para alterar a data da primeira prestação de 15 de janeiro de 2017 para 15 de março de 2017; e, para alterar o prazo máximo de reembolso de 120 para 118 meses. Ficam ratificados todos as demais termos e dizeres, estabelecidos no contrato inicial, que não tenham sido modificados pela presente instrumento. Protocolo nº 522.271 de 16/08/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ Data: 18/JANEIRO/2017

Por instrumento particular datado de 19 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015 e o instrumento particular de 22 de julho de 2016, registrado sob o nº 07 e averbado sob o nº 08, respectivamente, na matrícula nº 191.233, mencionados nas Avs.03 e 04 desta matrícula, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$1.623.000,00, em face do que o valor nominal total contratado passa a ser R$8.506.000,00, o contrato inicial previu um mútuo no valor de R$6.883.000,00, a ser liberado mediante parcelas mensais, cujo total liberado é o valor de R$4.818.100,00, encontrando-se retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela. Restando ainda, a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão corrigidos na forma do novo cronograma previsto no nº 11 do Quadro Resumo do título, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 74,60% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor de R$8.506.000,00 representada na data do título o valor do crédito concedido

continua no verso

Página 3 de 6

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5858 • www.4riap.com.br

Selo de Fiscalização 1136-8-AA 843545

Código Comercial art. 33 / Matrícula nº 191.233

CÓPIA CÓPIA

matrícula 195.100 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

considerando a suplementação; e, que a devedora tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência, a taxa de juros será de 13,13% a.a. (nominal) e 13,95% a.a. (efetiva), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do título inicial. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 528.518 de 11/01/2017.

Carla S. E. Santos
Substituta da Oficial

Av.06/ Data: 12/JULHO/2017

Por instrumento particular de 16 de junho de 2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70/66, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016 e 19 de dezembro de 2016, que consubstanciam a hipoteca registrada sob o nº 02 e averbada sob os nºs: 08 e 09, na matrícula nº 191.233 deste Registro, mencionada nas Avs. 03, 04 e 05 desta matrícula, para constar: *(i)* a majoração do crédito originalmente concedido, em R$1.920.816,73, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura de crédito passa a ser R$10.426.816,73; *(ii)* que resta ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado, o qual será entregue na forma do novo cronograma previsto no número 11 do quadro resumo do título; e, *(iii)* que a devedora confessa dever ao credor, na data base de 15 de junho de 2017, a importância de R$6.455.469,21; e demais cláusulas e condições constantes do título. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 535.603 de 06/07/2017.

Carla S. E. Santos
Substituta do Oficial

continua na ficha 3

COPIA COPIA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME BOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
195.100	03

Av.07/ — Data: 29/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"** e instituído o respectivo condomínio (Av.11 e R.13/Matrícula nº 191.233), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 195.100, referindo-se ao CONJUNTO COMERCIAL nº 31, localizado no 3º pavimento, integrante do referido condomínio, que recebeu o nº 1.039 da Alameda Santos, no 1º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 07 de novembro de 2017. Protocolo nº 541.376 de 13/11/2017.

Carla L. C. Santos
Oficial Substituta

R.08/ — Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, deu em locação à **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, CNPJ nº 67.003.673/0001-76, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, o imóvel desta matrícula pelo prazo de 60 meses, com início em 20 de dezembro de 2017 e término em 19 de dezembro de 2022. O aluguel mensal é de R$197.920,00. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos, e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente locação outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Bottano C. dos Santos
Oficial Interino

Av.09/ — Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, referido no R.08, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Bottano C. dos Santos
Oficial Interino

continua no verso

CÓPIA CÓPIA

11349-8-AA 843546

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5665 • www.4risp.com.br

matrícula 195.100 | ficha 03 | CNS: 11.349-8

Av.10/ Data: 01/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 25 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016, 19 de dezembro de 2016 e 16 de junho de 2017, que consubstanciam a garantia hipotecária registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 08, 09 e 10 na matrícula nº 191.233, mencionadas nas Avs. 03, 04, 05 e 06 desta matrícula, para constar que, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge na data de 25 de abril de 2018 a importância de R$7.841.588,58, e considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: *(i)* Incorporação de encargos vencidos - período incorporado: 15 de abril de 2018 a 15 de abril de 2018, valor incorporado: R$150.400,91; *(ii)* Incorporação dos encargos futuros de 15 de maio de 2018 a 15 de outubro de 2018, sendo que no período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 15 de novembro de 2018 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato; na forma do contrato aditado; e, *(iii)* Alterar o prazo de reembolso da dívida de 118 meses para 132 meses; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 548.745 de 07/05/2018.

Carla S. S. Santos
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Certifico e dou fé que foi prenotado sob o nº **554574**, em **05/09/2018**, o título: **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, que se encontra devolvido para cumprimento de exigências e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Emolumentos	20,69
Estado	8,72
Caixa	5,97
Registro Civil	3,63
Tribunal de Justiça	3,11
M.P.	1,41
Iss	0,63
TOTAL	43,31

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 19/06/2018

Para averbação de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV-42, "f").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 11/06/2018.

Cristiane Martin / Carla Santos
Escrevente Autorizada / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL 1134963C3000000001088018W

Página 6 de 6

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS
Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
1517014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 195.101 — Ficha 01

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº 41, *em construção*, localizado no 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS, situado na Alameda Santos nº 1.039, no 17º Subdistrito - Bela Vista, possui a área privativa de 214,72m², a área de uso comum de 245,07m², já incluído o direito ao uso de 02 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos do edifício, vagas essas indivisíveis e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total edificada de 459,79m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 12,3181%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 444,17m².

CONTRIBUINTES: 009.076.0220-7/ 0221-5/ 0222-3/ 0223-1/ 0224-1/ 0225-8/ 0226-6/ 0227-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: ROFER INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 03.898.025/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Arminda nº 93, 12º andar, cj. 122, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Matrícula nº 23.286, feito em 21 de novembro de 2013; R.09/Matrícula nº 30.777, feito em 22 de novembro de 2013; R.05/Matrícula nº 42.692, feito em 22 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 60.358, feito em 28 de agosto de 2013; R.08/Matrícula nº 64.133, feito em 04 de abril de 2014; R.07/Matrícula nº 80.032, feito em 27 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 131.558, feito em 09 de dezembro de 2014; R.04/Matrícula nº 133.631, feito em 22 de novembro de 2013; e, R.04 (*incorporação*), feito em 27 de novembro de 2015, na Matrícula nº 191.233, deste Registro.

Carla S. C. Santos
Substituto do Oficial

Av.01 — Data: 27/NOVEMBRO/2015 — PROT. 511.306

Conforme averbação feita sob o nº 01, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que parte do terreno (87,3181%) onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em *hipoteca* ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia das dívidas adiante mencionadas: a) Pelo registro feito sob o nº 13, em 21 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 14, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 23.286, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; b) Pelo registro feito sob o nº 10, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 11, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 30.777, deste.

continua no verso

Certidão Digital nº 191233
11349-8-AA 843547
1º Ofício de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
CÓPIA CÓPIA

Alameda Vicente Pinzón, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5555 • www.4risp.com.br

matrícula 195.101 | ficha 01 verso | CNS: 11.349-8

Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; c) Pelo registro feito sob o nº 06, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 07, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 42.692, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; d) Pelo registro feito sob o nº 09, em 04 de abril de 2014, e averbação feita sob o nº 10, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 64.133, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 08, em 27 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 09, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 80.032, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; f) Pelo registro feito sob o nº 12, em 09 de dezembro de 2014, e averbação feita sob o nº 13, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 131.558, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$956.915,43; e, g) Pelo registro feito sob o nº 05, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 133.631, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00. Protocolo nº 511.306 de 12/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.02/ Data: 30/DEZEMBRO/2015 PROT.513.293

De averbação feita sob o nº 06, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, consta que o condomínio "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS" foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 513.293 de 23/12/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.03/ Data: 03/FEVEREIRO/2016 Prot.514.439

Conforme registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que o imóvel onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$6.883.000,00. Protocolo nº 514.439 de 28/01/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua na ficha 2

COPIA COPIA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.101 | ficha 02

Av.04/ Data: 23/AGOSTO/2016

Por instrumento particular datado de 22 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015, registrado sob o nº 07 na matrícula nº 191.233, mencionado na Av.03 desta matrícula, para constar o saldo devedor em 22 de julho de 2016: R$3.681.579,24; para alterar o prazo de conclusão da obra de 15 de novembro de 2016 para 15 de janeiro de 2017; para alterar a data do vencimento da dívida de 15 de dezembro de 2016 para 15 de fevereiro de 2017; para alterar a data da primeira prestação de 15 de janeiro de 2017 para 15 de março de 2017; e, para alterar o prazo máximo de reembolso de 120 para 118 meses. Ficam ratificados todos as demais termos e dizeres, estabelecidos no contrato inicial, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento. Protocolo nº 522.275 de 16/08/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ Data: 18/JANEIRO/2017

Por instrumento particular datado de 19 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015 e o instrumento particular de 22 de julho de 2016, registrado sob o nº 07 e averbado sob o nº 08, respectivamente, na matrícula nº 191.233, mencionados nas Avs.03 e 04 desta matrícula, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$1.623.000,00, em face do que o valor nominal total contratado passa a ser R$8.506.000,00, o contrato inicial previu um mútuo no valor de R$6.883.000,00, a ser liberado mediante parcelas mensais, cujo total liberado é o valor de R$4.818.100,00, encontrando-se retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela. Restando ainda, a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão entregues na forma do novo cronograma previsto no nº 11 do Quadro Resumo do título, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 74,60% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor de R$8.506.000,00 representada na data de título o valor do crédito concedido

continua no verso

Conjunto Comercial nº 41 / Matrícula 191.233

COPIA COPIA

4º Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de São Paulo - SP
11349-8-AA 843548

matrícula 195.101 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

considerando a suplementação; e, que a devedora tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência, a taxa de juros será de 13,13% a.a. (nominal) e 13,95% a.a. (efetiva), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do título inicial. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 528.518 de 11/01/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 12/07/2017

Por instrumento particular de 16 de junho de 2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70/66, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016 e 19 de dezembro de 2016, que consubstanciam a hipoteca registrada sob o nº 07 e averbada sob os nºs. 08 e 09, na matrícula nº 191.233 deste Registro, mencionada nas Avs. 03, 04 e 05 desta matrícula, para constar: *(i)* a majoração do crédito originalmente concedido, em R$1.920.816,73, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura de crédito passa a ser R$10.426.816,73; *(ii)* que resta ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado, o qual será entregue na forma no novo cronograma previsto no número 11 do quadro resumo do título; e, *(iii)* que a devedora confessa dever ao credor, na data base de 15 de junho de 2017, a importância de R$6.455.469,21; e demais cláusulas e condições constantes do título. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 535.603 de 06/07/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua na Ficha 3

COPIA COPIA

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

cópia cópia

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
195.101	03

Av.07/ Data: 29/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do ***"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"*** e instituído o respectivo condomínio (Av.11 e R.13/Matrícula nº 191.233), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 195.101, referindo-se ao CONJUNTO COMERCIAL nº 41, localizado no 4º pavimento, integrante do referido condomínio, que recebeu o nº 1.039 da Alameda Santos, no 17º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 07 de novembro de 2017. Protocolo nº 541.376 de 13/11/2017.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

R.08/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, deu em locação à **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, CNPJ nº 67.003.673/0001-76, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, o imóvel desta matrícula pelo prazo de 60 meses, com início em 20 de dezembro de 2017 e término em 19 de dezembro de 2022. O *aluguel mensal é de* R$197.920,00. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos, e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente locação outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

Av.09/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, referido no R.08, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

continua no verso

cópia cópia

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 17º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP - 04547-130 - 11 3054.6055 - www.4riop.com.br

11349-8-AA 843549 4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca da São Paulo - SP

matrícula 195.101 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.10 Data: 07/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 25 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROBER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016, 19 de dezembro de 2016 e 16 de junho de 2017, que consubstanciam a garantia hipotecária registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 08, 09 e 10 na matrícula nº 191.233, mencionadas nas Avs. 03, 04, 05 e 06 desta matrícula, para constar que, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge na data de 25 de abril de 2018 a importância de R$7.841.588,58, e considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: *(i)* Incorporação de encargos vencidos - período incorporado: 15 de abril de 2018 a 15 de abril de 2018, valor incorporado: R$150.400,91; *(ii)* Incorporação dos encargos futuros de 15 de maio de 2018 a 15 de outubro de 2018, sendo que no período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 15 de novembro de 2018 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma do contrato aditado; e, *(iii)* Alterar o prazo de reembolso da dívida de 118 meses para 132 meses; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 548.745 de 07/05/2018.

Oficial Substituto

O ato acima é o último praticado nesta matrícula.

Certifico e dou fé que foi prenotado sob o nº 554574, em 05/09/2018, o título: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, que se encontra devolvido para cumprimento de exigências e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Emolumentos	30,69
Estado	8,72
Custeio	5,97
Registro Civil	1,62
Tribunal de Justiça	2,11
M.P.	1,47
Iss	0,62
TOTAL	51,21

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 19/09/2018

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "c").

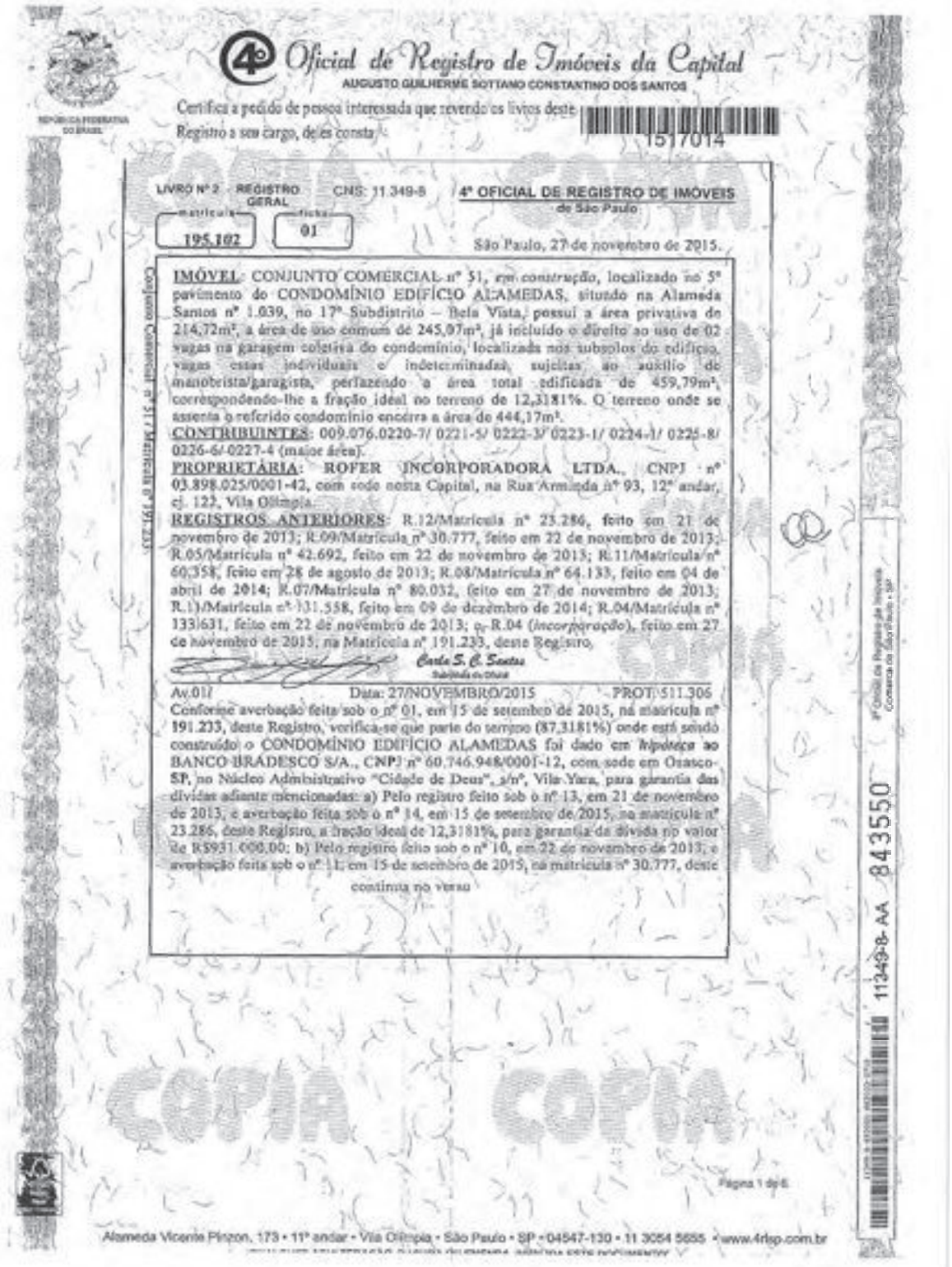
CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 17/09/2018.

Oficial Substituto / Carla Santos
Escrevente Autorizada / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL - 1134083C3000000001068518U

Página 5 de 6

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1517014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.102 | ficha 01

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº 51, *em construção*, localizado no 5º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS, situado na Alameda Santos nº 1.039, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa de 214,72m², a área de uso comum de 245,07m², já incluído o direito ao uso de 02 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos do edifício, vagas estas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total edificada de 459,79m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 12,3181%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 444,17m².

CONTRIBUINTES: 009.076.0220-7/ 0221-5/ 0222-3/ 0223-1/ 0224-1/ 0225-8/ 0226-6/ 0227-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: ROFER INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 03.898.025/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Armanda nº 93, 12º andar, cj. 122, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Matrícula nº 23.286, feito em 21 de novembro de 2013; R.09/Matrícula nº 30.777, feito em 22 de novembro de 2013; R.05/Matrícula nº 42.692, feito em 22 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 60.358, feito em 28 de agosto de 2013; R.08/Matrícula nº 64.133, feito em 04 de abril de 2014; R.07/Matrícula nº 80.032, feito em 27 de novembro de 2013; R.13/Matrícula nº 131.558, feito em 09 de dezembro de 2014; R.04/Matrícula nº 133/631, feito em 22 de novembro de 2013; e R.04 (*incorporação*), feito em 27 de novembro de 2015, na Matrícula nº 191.233, deste Registro.

Carla S. G. Santos
Substituta do Oficial

Av.01/ Data: 27/NOVEMBRO/2015 PROT. 511.306

Conforme averbação feita sob o nº 01, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que parte do terreno (87,3181%) onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em *hipoteca* ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia das dívidas adiante mencionadas: a) Pelo registro feito sob o nº 13, em 21 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 14, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 23.286, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; b) Pelo registro feito sob o nº 10, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 11, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 30.777, deste

continua no verso

Certidão Cartório 4º Ofício Matrícula nº 195.102

11349-8 AA 843550

COPIA COPIA

matrícula 195.102 | ficha 01 | CNS: 11.349-8

Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; c) Pelo registro feito sob o nº 06, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 07, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 42.692, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; d) Pelo registro feito sob o nº 09, em 04 de abril de 2014, e averbação feita sob o nº 10, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 64.133, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 08, em 27 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 09, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 80.032, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; f) Pelo registro feito sob o nº 12, em 09 de dezembro de 2014, e averbação feita sob o nº 13, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 131.558, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$956.915,43; e, g) Pelo registro feito sob o nº 05, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 133.631, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00. Protocolo nº 511.306 de 12/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.02/ Data: 30/DEZEMBRO/2015 PROT.513.293

De averbação feita sob o nº 06, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, consta que o condomínio *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 513.293 de 23/12/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.03/ Data: 03/FEVEREIRO/2016 Prot.514.439

Conforme registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que o imóvel onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$6.883.000,00. Protocolo nº 514.439 de 28/01/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua na ficha 2

COPIA COPIA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.102 ficha 02

Conjunto Comercial nº 51 / Matrícula nº 191.233

Av.04/ Data: 23/AGOSTO/2016

Por instrumento particular datado de 22 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015, registrado sob o nº 07 na matrícula nº 191.233, mencionado na Av.03 desta matrícula, para constar o saldo devedor em 22 de julho de 2016: R$3.681.579,24; para alterar o prazo de conclusão da obra de 15 de novembro de 2016 para 15 de janeiro de 2017; para alterar a data do vencimento da dívida de 15 de dezembro de 2016 para 15 de fevereiro de 2017; para alterar a data da primeira prestação de 15 de janeiro de 2017 para 15 de março de 2017; e, para alterar o prazo máximo de reembolso de 120 para 118 meses. Ficam ratificados todos os demais termos e dizeres, estabelecidos no contrato inicial, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento. Protocolo nº 522.273 de 16/08/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ Data: 18/JANEIRO/2017

Por instrumento particular datado de 19 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015 e o instrumento particular de 22 de julho de 2016, registrado sob o nº 07 e averbado sob o nº 08, respectivamente, na matrícula nº 191.233, mencionados nas Avs.03 e 04 desta matrícula, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$1.623.000,00, em face do que o valor nominal total contratado passa a ser R$8.506.000,00, o contrato inicial previu um mútuo no valor de R$6.883.000,00, a ser liberado mediante parcelas mensais, cujo total liberado é o valor de R$4.818.100,00, encontrando-se retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela. Restando ainda, a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão entregues na forma do novo cronograma previsto no nº 11 do Quadro Resumo do título, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 74,60% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor de R$8.506.000,00 representada na data do título o valor do crédito concedido

continua no verso

11349-8-AA 843551

4º Oficial de Registro de Imóveis - Comarca da São Paulo - SP

COPIA COPIA

Página 3 de 8

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP - 04547-130 - 11 3054 5655 - www.4risp.com.br

Matrícula 195.102 | Ficha 02 | CNS: 11.349-8

considerando a suplementação; e, que a devedora tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência, a taxa de juros será de 13,13% a.a. (nominal) e 13,95% a.a. (efetiva), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do título inicial. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 528.518 de 11/01/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 12/JULHO/2017

Por instrumento particular de 16 de junho de 2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70/66, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016 e 19 de dezembro de 2016, que consubstanciam a hipoteca registrada sob o nº 07 e averbada sob os nºs. 08 e 09, na matrícula nº 191.233 deste Registro, mencionada nas Avs. 03, 04 e 05 desta matrícula, para constar: *(i)* a majoração do crédito originalmente concedido, em R$1.920.816,73, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura de crédito passa a ser R$10.426.816,73; *(ii)* que resta ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado, o qual será entregue na forma no novo cronograma previsto no número 11 do quadro resumo do título; e, *(iii)* que a devedora confessa dever ao credor, na data base de 15 de junho de 2017, a importância de R$6.455.469,21; e demais cláusulas e condições constantes do título. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 535.603 de 06/07/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

conclusão na ficha 3

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.102 | ficha 03

Av.07/ Data: 29/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* e instituído o respectivo condomínio (Av.11 e R.13/Matrícula nº 191.233), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 195.102, referindo-se ao CONJUNTO COMERCIAL nº 51, localizado no 5º pavimento, integrante do referido condomínio, que recebeu o nº 1.039 da Alameda Santos, no 17º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 07 de novembro de 2017. Protocolo nº 541.376 de 13/11/2017.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

R.08/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, deu em locação a **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, CNPJ nº 67.003.673/0001-76, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, o imóvel desta matrícula pelo prazo de 60 meses, com início em 20 de dezembro de 2017 e término em 19 de dezembro de 2022. O aluguel mensal é de R$197.920,00. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente locação outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

Av.09/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, referido no R.08, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

continua no verso

cópia cópia

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca da São Paulo - SP
11349-8-AA 843552

matrícula 195.102 | ficha 03 verso | CNS: 11349-8

Av.10 Data: 01/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 25 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016, 19 de dezembro de 2016 e 16 de junho de 2017, que consubstanciam a garantia hipotecária registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 08, 09 e 10 na matrícula nº 191.233, mencionadas nas Avs. 03, 04, 05 e 06 desta matrícula, para constar que, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge na data de 25 de abril de 2018 a importância de R$7.841.588,58, e considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: *(i)* Incorporação de encargos vencidos - período incorporado: 15 de abril de 2018 a 15 de abril de 2018, valor incorporado: R$150.400,91; *(ii)* Incorporação dos encargos futuros de 15 de maio de 2018 a 15 de outubro de 2018, sendo que no período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 15 de novembro de 2018 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma do contrato aditado; e, *(iii)* Alterar o prazo de reembolso da dívida de 118 meses para 132 meses; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 548.745 de 07/05/2018.

Carla S. B. Santos
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Certifico e dou fé que foi prenotado sob o nº **554574**, em **05/09/2018**, o título: **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, que se encontra devolvido para cumprimento de exigências e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Emolumentos	30,69
Estado	8,75
Carteira	5,97
Registro Civil	1,63
Tribunal de Justiça	5,51
M.P.	1,41
Iss	0,65
TOTAL	55,21

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 19/09/2018
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 17/09/2018.

Cristiane Barreto Carla Santos
Escreventes Autorizadas / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL 1134583C3000000010882185

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1517014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 195.103 — Ficha 01

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº 61, *em construção*, localizado no 6º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS, situado na Alameda Santos nº 1.039; no 1º Subdistrito - Bela Vista, possui a área privativa de 214,72m², a área de uso comum de 260,76m², já incluído o direito ao uso de 03 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos do edifício, vagas essas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total edificada de 475,48m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 12,6819%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 444,17m².

CONTRIBUINTES: 009.076.0220-7/ 0221-5/ 0222-3/ 0223-1/ 0224-1/ 0225-8/ 0226-6/ 0227-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: ROFER INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 03.898.025/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Arminda nº 93, 12º andar, cj. 122, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Matrícula nº 23.286, feito em 21 de novembro de 2013; R.09/Matrícula nº 30.777, feito em 22 de novembro de 2013; R.05/Matrícula nº 42.692, feito em 22 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 60.358, feito em 28 de agosto de 2013; R.08/Matrícula nº 64.133, feito em 04 de abril de 2014; R.07/Matrícula nº 80.032, feito em 27 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 131.558, feito em 09 de dezembro de 2014; R.04/Matrícula nº 133.631, feito em 22 de novembro de 2013; e, R.04 (*incorporação*), feito em 27 de novembro de 2015, na Matrícula nº 191.233, deste Registro.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.01/ — Data: 27/NOVEMBRO/2015 — PROT. 511.305

Conforme averbação feita sob o nº 01, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que parte do terreno (87,3181%) onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em **Alpotece** ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia das dívidas adiante mencionadas: a) Pelo registro feito sob o nº 13, em 21 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 14, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 23.286, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; b) Pelo registro feito sob o nº 10, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 11, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 30.777, deste

continua no verso

CÓPIA SEM VALOR

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP - 04547-130 - T: 3054 5656 - www.deop.com.br

11349-8-AA 843553

matrícula 195.103 | ficha 01 verso | CNS: 11.249-8

Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; c) Pelo registro feito sob o nº 06, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 07, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 42.692, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; d) Pelo registro feito sob o nº 09, em 04 de abril de 2014, e averbação feita sob o nº 10, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 64.133, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 08, em 27 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 09, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 80.032, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; f) Pelo registro feito sob o nº 12, em 09 de dezembro de 2014, e averbação feita sob o nº 13, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 131.558, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$956.915,41; e, g) Pelo registro feito sob o nº 05, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 133.631, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00. Protocolo nº 511.506 de 12/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Av.02/ Data: 30/DEZEMBRO/2015 PROT 513.293

De averbação feita sob o nº 06, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, consta que o condomínio *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 513.293 de 23/12/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Av.03/ Data: 03/FEVEREIRO/2016 Prot.514.439

Conforme registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que o imóvel onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$6.883.000,00. Protocolo nº 514.439 de 28/01/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Continua na ficha 2

COPIA COPIA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula	Ficha
195.103	02

Av.04/ Data: 23/AGOSTO/2016

Por instrumento particular datado de 22 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015, registrado sob o nº 07 na matrícula nº 191.233, mencionado na Av.03 desta matrícula, para constar o saldo devedor em 22 de julho de 2016: R$3.681.379,24; para alterar o prazo de conclusão da obra de 15 de novembro de 2016 para 15 de janeiro de 2017; para alterar a data do vencimento da dívida de 15 de dezembro de 2016 para 15 de fevereiro de 2017; para alterar a data da primeira prestação de 15 de janeiro de 2017 para 15 de março de 2017; e, para alterar o prazo máximo de reembolso de 120 para 118 meses. Ficam ratificados todos as demais termos e dizeres, estabelecidos no contrato inicial, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento. Protocolo nº 522.273 de 16/08/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ Data: 18/JANEIRO/2017

Por instrumento particular datado de 19 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015 e o instrumento particular de 22 de julho de 2016, registrado sob o nº 07 e averbado sob o nº 08, respectivamente, na matrícula nº 191.233, mencionados nas Avs.03 e 04 desta matrícula, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$1.623.000,00, em face do que o valor nominal total contratado passa a ser R$8.506.000,00, o contrato inicial previu um mútuo no valor de R$6.883.000,00, a ser liberado mediante parcelas mensais, cujo total liberado é o valor de R$4.818.100,00, encontrando-se retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela. Restando ainda, a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão entregues na forma do novo cronograma previsto no nº 11 do Quadro Resumo do título, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 24,60% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor de R$8.506.000,00 representada na data do título o valor do crédito concedido.

continua no verso

Conforme Comercial nº 61 / Referência 191.233

11349-8-AA 843554

4º Oficial de Registro de Imóveis - Comarca da São Paulo - SP

COPIA COPIA

COPIA COPIA

matrícula 195.103 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

considerando a suplementação; e, que a devedora tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência, a taxa de juros será de 13,13% a.a. (nominal) e 13,95% a.a. (efetiva), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do título inicial. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 528.518 de 11/01/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.06/. DATA: 12/JULHO/2017

Por instrumento particular de 16 de junho de 2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70/66, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016 e 19 de dezembro de 2016, que consubstanciam a hipoteca registrada sob o nº 07 e averbada sob os nºs. 08 e 09, na matrícula nº 191.213 deste Registro, mencionada nas Avs. 03, 04 e 05 desta matrícula, para constar: *(i)* a majoração do crédito originalmente concedido, em R$1.920.816,73, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura de crédito passa a ser R$10.426.816,73; *(ii)* que resta ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado, o qual será entregue na forma no novo cronograma previsto no número 11 do quadro resumo do título; e, *(iii)* que a devedora confessa dever ao credor, na data base de 15 de junho de 2017, a importância de R$6.455.469,21; e demais cláusulas e condições constantes do título. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 535.603 de 06/07/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua na ficha 3

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.103 | ficha 03

Av.07/ Data: 29/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do ***"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"*** e instituído o respectivo condomínio (Av.11 e R.13/Matrícula nº 191.233), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 195.103, referindo-se ao CONJUNTO COMERCIAL nº 61, localizado no 6º pavimento, integrante do referido condomínio, que recebeu o nº 1.039 da Alameda Santos, no 1º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 07 de novembro de 2017. Protocolo nº 541.376 de 13/11/2017.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

R.08/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, deu em locação à **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, CNPJ nº 67.003.673/0001-76, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, o imóvel desta matrícula pelo prazo de 60 meses, com início em 20 de dezembro de 2017 e término em 19 de dezembro de 2022. O aluguel mensal é de R$197.920,00. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos, e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente locação outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

Av.09/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, referido no R.08, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

continua no verso

CÓPIA

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP - 04547-130 - 11 3004 8555 - www.4ristp.com.br

4º Oficial de Registro de Imóveis - Comarca da São Paulo - SP
11349-8-AA 843555

matrícula 195.103 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.10/ Data: 01/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 25 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016, 19 de dezembro de 2016 e 16 de junho de 2017, que consubstanciam a garantia hipotecária registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 08, 09 e 10 na matrícula nº 191.233, mencionadas nas Avs. 03, 04, 05 e 06 desta matrícula, para constar que, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge na data de 25 de abril de 2018 a importância de R$7.841.588,58, e considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: *(i)* Incorporação de encargos vencidos - período incorporado: 15 de abril de 2018 a 15 de abril de 2018, valor incorporado: R$150.400,91; *(ii)* Incorporação dos encargos futuros de 15 de maio de 2018 a 15 de outubro de 2018, sendo que no período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 15 de novembro de 2018 se iniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma do contrato aditado; e, *(iii)* Alterar o prazo de reembolso da dívida de 118 meses para 132 meses; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 548.745 de 07/05/2018.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Ó ato acima é o último praticado nesta matrícula

Certifico e dou fé que foi prenotado sob o nº **554574**, em **05/09/2018** o título: **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, que se encontra devolvido para cumprimento de exigências e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Emolumentos	30,09
Estado	8,72
Caixa	5,97
Registro Civil	1,62
Tribunal de Justiça	2,11
M.P.	1,47
Iss	0,83
TOTAL	51,21

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 19/09/2018
Para fins de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 17/09/2018.

Cintiane Martin / Carla Santos
Escrevente Autorizada / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL 1134983C3000000010889186

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1517014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 195.104 — Ficha 01

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº 71, *em construção*, localizado no 7º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS, situado na Alameda Santos nº 1.039, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa de 214,72m², a área de uso comum de 260,76m², já incluído o direito ao uso de 03 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos do edifício, vagas essas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total edificada de 475,48m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 12,6819%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 444,17m².

CONTRIBUINTES: 009.076.0220-7/ 0221-5/ 0222-3/ 0223-1/ 0224-1/ 0225-8/ 0226-6/ 0227-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: ROFER INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 03.898.025/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Arminda nº 93, 12º andar, cj. 122, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Matrícula nº 23.286, feito em 21 de novembro de 2013; R.09/Matrícula nº 30.777, feito em 22 de novembro de 2013; R.05/Matrícula nº 42.692, feito em 22 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 60.358, feito em 28 de agosto de 2013; R.08/Matrícula nº 64.133, feito em 04 de abril de 2014; R.07/Matrícula nº 80.032, feito em 27 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 131.558, feito em 09 de dezembro de 2014; R.04/Matrícula nº 133.631, feito em 22 de novembro de 2013; e, R.04 (*incorporação*), feito em 27 de novembro de 2015, na Matrícula nº 191.233, deste Registro.

Carlos S. L. Santos
Substituto do Oficial

Av.01/ Data: 27/NOVEMBRO/2015 PROT. 511.306

Conforme averbação feita sob o nº 01, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que parte do terreno (87,3181%) onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em *hipoteca* ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia das dívidas adiante mencionadas: a) Pelo registro feito sob o nº 13, em 21 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 14, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 23.286, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; b) Pelo registro feito sob o nº 10, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 11, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 30.777, deste

continua no verso

CÓPIA CÓPIA

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4ricb.com.br

11349-8-AA 843556 — 4º Oficial de Registro de Imóveis Comercial da São Paulo - SP

matrícula 195.104 | ficha 01 verso | CNS: 11.349-0

Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 06, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 07, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 42.692, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; d) Pelo registro feito sob o nº 09, em 04 de abril de 2014, e averbação feita sob o nº 10, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 64.133, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 08, em 27 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 09, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 80.032, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; f) Pelo registro feito sob o nº 12, em 09 de dezembro de 2014, e averbação feita sob o nº 13, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 131.558, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$956.915,43; e, g) Pelo registro feito sob o nº 05, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 133.631, deste Registro, à fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00. Protocolo nº 511.300 de 12/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.02/ Data: 30/DEZEMBRO/2015 PROT.513.293

De averbação feita sob o nº 06, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, consta que o condomínio *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 513.293 de 23/12/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.03/ Data: 03/FEVEREIRO/2016 Prot.514.439

Conforme registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que o imóvel onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$6.883.000,00. Protocolo nº 514.439 de 28/01/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 2

COPIA COPIA

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

Matrícula 195.104 | Ficha 02

Av.04/ Data: 23/AGOSTO/2016

Por instrumento particular datado de 22 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015, registrado sob o nº 07 na matrícula nº 191.233, mencionado na Av.03 desta matrícula, para constar o saldo devedor em 22 de julho de 2016: R$3.681.579,24; para alterar o prazo de conclusão da obra de 15 de novembro de 2016 para 15 de janeiro de 2017; para alterar a data do vencimento da dívida de 15 de dezembro de 2016 para 15 de fevereiro de 2017; para alterar a data da primeira prestação de 15 de janeiro de 2017 para 15 de março de 2017; e, para alterar o prazo máximo de reembolso de 120 para 118 meses. Ficam ratificados todos as demais termos e dizeres, estabelecidos no contrato inicial, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento. Protocolo nº 522.273 de 16/08/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ Data: 18/JANEIRO/2017

Por instrumento particular datado de 19 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015 e o instrumento particular de 22 de julho de 2016, registrado sob o nº 07 e averbação sob o nº 08, respectivamente, na matrícula nº 191.233, mencionados nas Avs.03 e 04 desta matrícula, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$1.623.000,00, em face do que o valor nominal total contratado passa a ser R$8.506.000,00, o contrato inicial previa um mútuo no valor de R$6.883.000,00, a ser liberado mediante parcelas mensais, cujo total liberado é o valor de R$4.818.100,00, encontrando-se retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela. Restando ainda, a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão entregues na forma do novo cronograma previsto no nº 11 do Quadro Resumo do título, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 24,60% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor de R$8.506.000,00 representado na data do título o valor do crédito concedido

continua no verso

Conjunto Comercial nº 31 / Matrícula 191.233

CÓPIA CÓPIA

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 0555 • www.trisp.com.br

11349-8-AA 843557
4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca da Cap. Paulo - SP

matrícula 195.104 | ficha 02 | CNS: 11.349-9

considerando a suplementação; e, que a devedora tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência, a taxa de juros será de 13,13% a.a. (nominal) e 13,95% a.a. (efetiva), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do título inicial. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 528.518 de 11/01/2017.

Carla S. E. Santos
Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 12/JULHO/2017

Por instrumento particular de 16 de junho de 2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70/66, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016 e 19 de dezembro de 2016, que consubstanciam a hipoteca registrada sob o nº 07 e averbada sob os nºs. 08 e 09, na matrícula nº 191.233 deste Registro, mencionada nas Avs. 03, 04 e 05 desta matrícula, para constar: *(i)* a majoração do crédito originalmente concedido, em R$1.920.816,73, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura de crédito passa a ser R$10.426.816,73; *(ii)* que resta ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado, o qual será entregue na forma do novo cronograma previsto no número 11 do quadro resumo do título; e, *(iii)* que a devedora confessa dever ao credor, na data base de 15 de junho de 2017, a importância de R$6.455.469,21; e demais cláusulas e condições constantes do título. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 535.603 de 06/07/2017.

Carla S. E. Santos
Substituta do Oficial

continua na ficha 3

COPIA COPIA

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

cópia cópia

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 195.104 | Ficha 03

Av.07/ Data: 29/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* e instituído o respectivo condomínio (Av.11 e R.13/Matrícula nº 191.233), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 195.104, referindo-se ao CONJUNTO COMERCIAL nº 31, localizado no 7º pavimento, integrante do referido condomínio, que recebeu o nº 1.039 da Alameda Santos, no 17º Subdistrito - Bela Vista, já concluído, aos termos do instrumento particular datado de 07 de novembro de 2017. Protocolo nº 541.376 de 13/01/2017.

Cecília S. C. Santos
Oficial Substituto

R.08/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, deu em locação a **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, CNPJ nº 67.003.673/0001-76, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, o imóvel desta matrícula pelo prazo de 60 meses, com início em 20 de dezembro de 2017 e término em 19 de dezembro de 2022. O aluguel mensal é de R$197.920,00. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos, e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente locação outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

Av.09/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, referido no R.08, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

CONTINUA NO VERSO

cópia cópia

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca da Capital - SP
11349-8 AA 843558

matrícula 195.104 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.10/ Data: 01/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 25 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, acham de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016, 19 de dezembro de 2016 e 16 de junho de 2017, que consubstanciam a garantia hipotecária registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 08, 09 e 10 na matrícula nº 191.233, mencionadas nas Avs. 03, 04, 05 e 06 desta matrícula, para constar que, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge na data de 25 de abril de 2018 a importância de R$7.841.588,58, e considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: *(i)* Incorporação de encargos vencidos - período incorporado: 15 de abril de 2018 a 15 de abril de 2018, valor incorporado: R$150.400,91; *(ii)* Incorporação dos encargos futuros de 15 de maio de 2018 a 15 de outubro de 2018, sendo que no período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 15 de novembro de 2018 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato, na forma do contrato aditado; e, *(iii)* Alterar o prazo de reembolso da dívida de 118 meses para 132 meses; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 548.745 de 07/05/2018.

Cecília S. C. Santos
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Certifico e dou fé que foi prenotado sob o nº **554574**, em **05/09/2018**, o título: **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, que se encontra devolvido para cumprimento de exigências e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Emolumentos	30,69
Fundo	8,72
Carteira	5,97
Registro CNJ	1,63
Tribunal de Justiça	3,11
MP	1,47
Iss	0,93
TOTAL	51,51

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 14/09/2018
Para fins de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 17/09/2018.

Cristiane Martin / Carla Santos
Escrevente Autorizada / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL: 1134383C3000000001085018V

Página 8 de 8

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Matrícula 195.105 | Ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.10/ Data: 01/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 25 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016, 19 de dezembro de 2016 e 16 de junho de 2017, que consubstanciam a garantia hipotecária registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 08, 09 e 10 na matrícula nº 191.233, mencionadas nas Avs. 03, 04, 05 e 06 desta matrícula, para constar que, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge na data de 25 de abril de 2018 a importância de R$7.841.588,58, e considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: *(i)* Incorporação de encargos vencidos - período incorporado: 15 de abril de 2018 a 15 de abril de 2018, valor incorporado: R$150.400,91; *(ii)* Incorporação dos encargos futuros de 15 de maio de 2018 a 15 de outubro de 2018, sendo que no período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 15 de novembro de 2018 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma do contrato aditado; e, *(iii)* Alterar o prazo de reembolso da dívida de 118 meses para 132 meses; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 548.745 de 07/05/2018.

Oficial Substituto

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Certifico e dou fé que foi prenotado sob o nº **554574**, em **05/09/2018** o título: **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, que se encontra devidamente para cumprimento de exigências e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Emolumentos	30,69
Estado	8,72
Caixa	5,97
Registro Civil	1,62
Tribunal de Justiça	2,11
M.P.	1,47
Iss	1,63
TOTAL	51,21

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 19/09/2018

Para fins de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 19/09/2018

Cristiane Martin / Carla Santos
Escrevente Autorizada / Substituto do Oficial

SELO DIGITAL 1134853C000000000108921BR

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.105 — ficha 03

Av.07/ Data: 29/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do "*CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS*" e instituído o respectivo condomínio (Av.11 e R.13/Matrícula nº 191.233), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 195.105, referindo-se ao CONJUNTO COMERCIAL nº 81, localizado no 8º pavimento, integrante do referido condomínio, que recebeu o nº 1.039 da Alameda Santos, no 17º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 07 de novembro de 2017. Protocolo nº 541.376 de 13/11/2017.

Carlos E. C. Santos
Oficial Substituto

R.08/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, deu em locação a **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS**, CNPJ nº 67.003.673/0001-76, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 447, o imóvel desta matrícula pelo prazo de 60 meses, com início em 20 de dezembro de 2017 e término em 19 de dezembro de 2022. O aluguel mensal é de R$197.920,00. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos, e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente locação outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

Av.09/ Data: 12/MARÇO/2018

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2017, referido no R.08, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 545.352 de 19/02/2018.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Oficial Interino

continua no verso

CÓPIA COPIA

4º Ofício de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11349-8-AA 843561

COPIA COPIA

matrícula 195.105 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

considerando a suplementação; e, que a devedora tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência, a taxa de juros será de 13,13% a.a. (nominal) e 13,95% a.a. (efetiva), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do título inicial. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 528.518 de 11/01/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 12/JULHO/2017

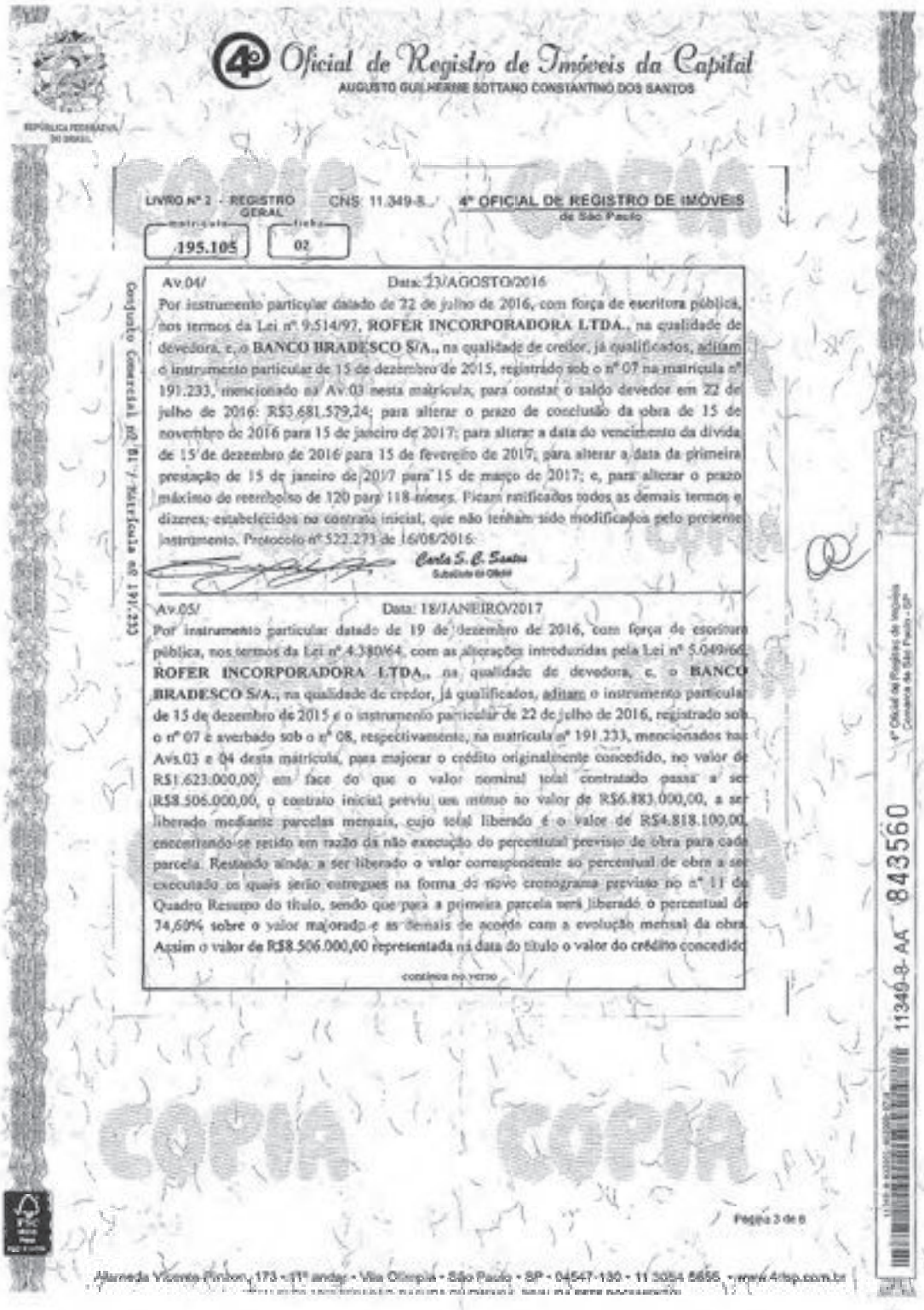
Por instrumento particular de 16 de junho de 2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70/66, **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, e **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificados, aditam de comum acordo os instrumentos particulares datados de 15 de dezembro de 2015, 22 de julho de 2016 e 19 de dezembro de 2016, que consubstanciam a hipoteca registrada sob o nº 07 e averbada sob os nºs. 08 e 09, na matrícula nº 191.233 deste Registro, mencionada nas Avs. 03, 04 e 05 desta matrícula, para constar: *(i)* a majoração do crédito originalmente concedido, em R$1.920.816,73, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura de crédito passa a ser R$10.426.816,73; *(ii)* que resta ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado, o qual será entregue na forma no novo cronograma previsto no número 11 do quadro resumo do título; e, *(iii)* que a devedora confessa dever ao credor, na data base de 15 de junho de 2017, a importância de R$6.455.469,21; e demais cláusulas e condições constantes do título. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento. Protocolo nº 535.603 de 06/07/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua na Ficha 3

COPIA COPIA

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 195.105 — ficha 02

Av.04/ — Data: 23/AGOSTO/2016

Por instrumento particular datado de 22 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015, registrado sob o nº 07 na matrícula nº 191.233, mencionado na Av.03 desta matrícula, para constar o saldo devedor em 22 de julho de 2016: R$3.681.579,24; para alterar o prazo de conclusão da obra de 15 de novembro de 2016 para 15 de janeiro de 2017; para alterar a data do vencimento da dívida de 15 de dezembro de 2016 para 15 de fevereiro de 2017; para alterar a data da primeira prestação de 15 de janeiro de 2017 para 15 de março de 2017; e, para alterar o prazo máximo de reembolso de 120 para 118 meses. Ficam ratificados todos as demais termos e dizeres, estabelecidos no contrato inicial, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento. Protocolo nº 522.273 de 16/08/2016.

Carla S. B. Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ — Data: 18/JANEIRO/2017

Por instrumento particular datado de 19 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **ROFER INCORPORADORA LTDA.**, na qualidade de devedora, e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 15 de dezembro de 2015 e o instrumento particular de 22 de julho de 2016, registrado sob o nº 07 e averbado sob o nº 08, respectivamente, na matrícula nº 191.233, mencionados nas Avs.03 e 04 desta matrícula, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$1.623.000,00, em face do que o valor nominal total contratado passa a ser R$8.506.000,00, o contrato inicial previu um mútuo no valor de R$6.883.000,00, a ser liberado mediante parcelas mensais, cujo total liberado é o valor de R$4.818.100,00, encontrando-se retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela. Restando ainda a ser liberado o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão entregues na forma do novo cronograma previsto no nº 11 do Quadro Resumo do título, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 74,60% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor de R$8.506.000,00 representada na data do título o valor do crédito concedido

continua no verso

Conjunto Comercial nº 18 - vaga nº 191/233

11340-8-AA 843560

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 1º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP - 04547-130 - 11 3054 5656 - www.4rtop.com.br

Matrícula 195.105 | Ficha 01 verso | CNS: 11.349-8

Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; c) Pelo registro feito sob o nº 06, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 07, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 42.692, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; d) Pelo registro feito sob o nº 09, em 04 de abril de 2014, e averbação feita sob o nº 10, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 64.133, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; e) Pelo registro feito sob o nº 08, em 27 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 09, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 80.032, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; f) Pelo registro feito sob o nº 12, em 09 de dezembro de 2014, e averbação feita sob o nº 13, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 131.558, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$956.915,43; e, g) Pelo registro feito sob o nº 05, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 133.631, deste Registro, a fração ideal de 12,6819%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00. Protocolo nº 511.306 de 12/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.02/ Data: 30/DEZEMBRO/2015 PROT.513.293

De averbação feita sob o nº 06, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, consta que o condomínio *"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS"* foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 513.293 de 23/12/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.03/ Data: 03/FEVEREIRO/2016 Prot.514.439

Conforme registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que o imóvel onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$6.883.000,00. Protocolo nº 514.439 de 28/01/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 2

COPIA COPIA

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1517014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 195.105 — Ficha 01

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº 81, *em construção*, localizado no 8º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS, situado na Alameda Santos nº 1.039, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa de 216,72m², a área de uso comum de 260,76m², já incluído o direito ao uso de 03 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos do edifício, vagas essas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total edificada de 475,48m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 12,6819%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 444,17m².

CONTRIBUINTES: 009.076.0220-7/ 0221-5/ 0222-3/ 0223-1/ 0224-1/ 0225-8/ 0226-6/ 0227-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: ROFER INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 03.898.025/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Arminda nº 93, 12º andar, cj. 122, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Matrícula nº 23.286, feito em 21 de novembro de 2013; R.09/Matrícula nº 30.777, feito em 22 de novembro de 2013; R.05/Matrícula nº 42.692, feito em 22 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 60.358, feito em 28 de agosto de 2013; R.08/Matrícula nº 64.133, feito em 04 de abril de 2014; R.07/Matrícula nº 80.032, feito em 27 de novembro de 2013; R.11/Matrícula nº 131.558, feito em 09 de dezembro de 2014; R.04/Matrícula nº 133.631, feito em 22 de novembro de 2013; e, R.04 (*incorporação*), feito em 27 de novembro de 2015, na Matrícula nº 191.233, deste Registro.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.01/ Data: 27/NOVEMBRO/2015 PROT. 511.306

Conforme averbação feita sob o nº 01, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 191.233, deste Registro, verifica-se que parte do terreno (87,3181%) onde está sendo construído o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDAS foi dado em *hipoteca* ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia das dívidas adiante mencionadas: a) Pelo registro feito sob o nº 13, em 21 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 14, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 23.286, deste Registro, a fração ideal de 12,3181%, para garantia da dívida no valor de R$931.000,00; b) Pelo registro feito sob o nº 10, em 22 de novembro de 2013, e averbação feita sob o nº 11, em 15 de setembro de 2015, na matrícula nº 30.777, deste

continua no verso

Conjunto Comercial nº 81 / Matrícula nº 195.105

CÓPIA - CÓPIA

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

11349-8-AA 843559 — 4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

AL.SANTOS x AL.CAMPINAS - SÃO PAULO, SP — **CÁLCULO DA ÁREA BOMA**

PAVIMENTO	AMBIENTES					TOTAIS				AREA BOMA SEM ESCADA
						PRIVAT.	COMUNS	ESCADA	TOTAL	
2º SUBSOLO	ESTOQUE									
	14,96						14,96		14,96	
1º SUBSOLO	VEST. (CICLIST.	WC FUNC. MASC.	ÁREA							
	7,09	7,14	6,32				20,55		20,55	
TERREO	ADMINIST. PICA	RECEPÇÃO	ESCRITÓRIO ADMINIST.	TERRAÇO COBERTO	TERRAÇO DESCOB.					
	33,98	59,16	114,05	16,60	43,79	176,44	95,09	13,73	285,35	160,55
1º PAVTO	HALL ELEVADOR	ESCRIT.	TERRAÇO							
	7,09	244,16	13,84			255,98		15,53	251,51	280,49
2º PAVTO	HALL ELEVADOR	ESCRIT.	TERRAÇO	SKY GARDEN						
	7,09	212,11	13,84	46,57		280,51		15,53	296,04	295,02
3º ... 7º PAVTO	HALL ELEVADOR	ESCRIT.	TERRAÇO							
(1x)	7,09	212,11	13,84			233,94		15,53	249,47	248,43
5	35,45	1.060,55	69,20			1.166,70		77,65	1.247,35	1.242,15
8º PAVTO	HALL ELEVADOR	ESCRIT.	TERRAÇO							465,50
	7,09	212,11	13,84			233,94		15,53	249,47	
9º PAVTO		ESCRIT.	TERRAÇO							
		184,07	32,98			217,05		16,38	233,43	
						2.343,62	130,59	154,35	2.628,56	2.474,21

PARCELA DA ÁREA BOMA COMUM PARA CADA UNIDADE = 130,59 ÷ 9 = 14,51 m2

OBSERVAÇÕES:

- ... considerada linha da área ha face externa dos ...dros
- 2º pavimento → caso considerado:
- unidades privativas → (9 (nove unidades) considerando o 2º e 8º pavimento como uma unica unidade
- Desenhos referidos → 131-023-ARQ-RR-003-PLA-TIPOS-REFdwg; 131-027-ARQ-PP-004-PCA-TPAV-R99.dwg; 131-025-ARQ-RR-006-PLA-TIPO-REF; 131-025-ARQ-PP-007-PLA-RTAV-005 - bmp