



BNY MELLON

REGULAMENTO DO DOVEL  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I  
O FUNDO, SEU OBJETIVO E SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 1º-** O Dovel Fundo de Investimento Imobiliário, doravante designado **Fundo**, constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo resgate de cotas não é permitido, é regido pelo presente regulamento, pela Lei nº 8.668/1993 e pela Instrução nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) ([“ICVM 472”](#)), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Único** – O prazo de duração do Fundo será de 24 (vinte e quatro) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado mediante deliberação favorável da Assembleia Geral.

**Artigo 2º** – O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo [409-9º-B](#) da Instrução [CVM nº 555439, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada \(“ICVM 539”\) nº 409/2004 da CVM](#).

**Parágrafo Único-Primeiro** – Observado o disposto no *caput*, fica o Fundo dispensado da elaboração do prospecto, [de publicação](#) dos anúncios de início e de encerramento de distribuição e de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da ~~Assembleia~~ [Assembleia](#) Geral quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 incisos II, III e IV da [ICVM 472](#) ~~Instrução CVM nº 472/08~~.

**Parágrafo Segundo** – [É permitida a permanência e a realização de novas aplicações, no Fundo, por cotistas que não se enquadrem no atual conceito de investidor qualificado, desde que tenham ingressado no Fundo antes de 1º de outubro de 2015 em concordância com os critérios de admissão anteriormente vigentes.](#)

**Artigo 3º** – O Fundo tem por objetivo o desenvolvimento de: i) empreendimento imobiliário no



**BNY MELLON**

terreno objeto da matrícula nº 43.137 do 7º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel A”) através da construção de edificação composta por 09 pavimentos e 02 subsolos, nos termos do projeto de arquitetura aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em 19 de dezembro de 2007, sem prejuízo de eventuais alterações de projeto previamente aprovadas pela Consultora Especializada (“Empreendimento A”); ii) o projeto de reformulação e modernização – retrofit – do Edifício situado na Rua General Justo, 365, na freguesia de São José, desta cidade, constituído das salas 201/4, quartos 301/17 ao 501/17, sala 601, grupo de salas 602/6, sala 607, grupo de salas 608/9, 7º pavimento salão de honra, 8º pavimento anfiteatro e grupo de salas 901/2 e o respectivo terreno de acrescido de marinha, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo (“Imóvel B”) (“Empreendimento B”). Os empreendimentos constantes dos incisos “i” e “ii” serão, isoladamente, doravante denominados (“Empreendimentos”).

**Parágrafo Único** – Em virtude da Escritura Pública de Contrato de Construção, de Concessão de Direito Real de Superfície e Outros Pactos, lavrada nas notas do 21º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, livro 2909, folhas 112/131 e da Escritura Pública de Contrato para a Reforma de Prédio, de constituição de usufruto e outros pactos, firmada nas Notas do 21º Ofício desta Cidade, no Livro 2995, fls. 161/172, ato 030, em 06/07/2009, doravante, individualmente, “Escritura”, os Empreendimentos terão, respectivamente: i) uma loja localizada no 1º pavimento com área de 549m2 destinada ao uso gratuito da **ACADEMIA NACIONAL DE MEDICINA**, entidade devidamente inscrita no CNPJ nº 33.634.973/0001-31, com sede na Avenida General Justo, nº 365, 7º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, bem como o restante da edificação será explorado comercialmente pelo Fundo através da locação das demais unidades imobiliárias a terceiros, pelo prazo de 20 anos contados a partir da concessão do “habite-se” da referida edificação pelos órgãos administrativos competentes, em razão dos custos decorrentes da construção a serem suportados exclusivamente pelo Fundo; e ii) o direito de uso gratuito pela **ACADEMIA NACIONAL DE MEDICINA** das Lojas A e B localizadas no 1º pavimento, e as unidades localizadas nos 7º e 8º pavimentos, que serão destinadas, pela mesma **ACADEMIA**, para suas atividades, bem como o restante da edificação será explorado comercialmente pelo Fundo através da locação das demais unidades imobiliárias a terceiros, pelo prazo de 20 anos contar do término das obras de reforma, em razão dos custos decorrentes da construção a serem suportados exclusivamente pelo Fundo.



BNY MELLON

**Artigo 4º** – A política de investimento do Fundo consiste na aplicação de seus recursos na consecução do seu objetivo, conforme descrito no Artigo 3º acima. Tal investimento tem por finalidade proporcionar rentabilidade aos cotistas, seja pelo pagamento de remuneração advinda da exploração comercial dos Empreendimentos, em conformidade com a legislação em vigor, seja pela negociação das cotas no mercado.

**Parágrafo Único-ÚnicoPrimeiro** - A parcela do patrimônio do Fundo que eventualmente não estiver aplicada na forma do caput, conforme o cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos e as necessidades de caixa do Fundo para o pagamento das despesas ordinárias do Fundo, será integralmente destinada a investimentos líquidos, por meio da aquisição i) de títulos públicos de renda fixa de emissão da União Federal; e ii) cotas de fundos de investimentos, das classes referenciado ou renda fixa, desde que administrados pelo próprio Administrador e/ou instituição financeira de primeira linha.

~~**Parágrafo Segundo** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472.~~

## CAPÍTULO II

### ADMINISTRAÇÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**Artigo 5º**- O Fundo é administrado pela BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, n.º 231, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.201.501/0001-61 (“Administrador”).

**Parágrafo Primeiro** – Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de quotas são prestados pelo BANCO BRADESCO S.A., com sede social na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12.



**BNY MELLON**

**Parágrafo Segundo** – Os serviços de auditoria independente do Fundo serão prestados pela KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Barroso, nº 52, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.

**Parágrafo Terceiro** – O Fundo contará ainda com os serviços de consultoria especializada prestados pela MÉTRICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, sala 2904 – parte, inscrita no CNPJ sob o nº 29.839.743/0001- 31, doravante denominada “Consultora Especializada”.

**Parágrafo Quarto** – A distribuição das cotas da emissão inicial do Fundo foi realizada pela OPPORTUNITY DTVM LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 28º andar – Parte, inscrita no CNPJ sob o nº 01.582.158/0001.80, na qualidade de Distribuidor Líder, bem como por outros agentes autônomos ou agentes distribuidores por este indicados, os quais serão remunerados diretamente pelo Fundo, fazendo jus à taxa de entrada prevista no regulamento do Fundo, equivalente a 0,10% (dez décimos por cento) do montante de cotas que distribuir. As emissões subsequentes serão lideradas pelo distribuidor indicado no respectivo suplemento.

**Parágrafo Quinto** – Informações e documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos na sede do Administrador, observada a legislação em vigor.-

**Artigo 6º-** O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a política de investimento do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, ceder, permutar, locar, arrendar, constituir usufruto ou direito de uso e todos os demais direitos inerentes aos bens móveis ou imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo transigir, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observadas as limitações impostas por este regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro** – Os atos relacionados à alienação, cessão, permuta, constituição de usufruto ou direito de uso sobre bens imóveis integrantes da carteira do Fundo deverão ser submetidos à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitada a legislação em vigor.



**BNY MELLON**

**Parágrafo Segundo** – O Administrador não poderá celebrar diretamente com terceiros contratos de locação que tenham por objeto unidades imobiliárias disponíveis do Empreendimento, mediante a remuneração por metro quadrado (m<sup>2</sup>) em valor inferior ao valor praticado no mercado à época da celebração contrato de locação, ou que não contem com a prestação de garantias compatíveis com as práticas de mercado, salvo, neste ~~ultimo~~último caso, se aprovada em Assembleia Geral de Cotistas..

**Parágrafo Terceiro** – O Administrador somente poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes da exploração comercial do Empreendimento e/ou descontar, no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, sempre em benefício exclusivo do Fundo, assim como rever o valor de que trata o parágrafo anterior, mediante deliberação favorável da Assembleia Geral.

**Parágrafo Quarto** - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao Administrador pelos cotistas; outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.

**Parágrafo Quinto** - O Administrador do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

**Artigo 7º**- Constituem obrigações do Administrador do Fundo:

(a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(b) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (i) não integram o ativo do Administrador;
- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

Formatted: Indent: Left: 1,25 cm



## BNY MELLON

- (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser;
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis.
- (c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (i) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (iii) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - (iv) o arquivo de ~~pareceres e~~ relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
  - (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
- (d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (h) caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “c” até o término do procedimento;
- (i) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do regulamento do Fundo;
- (j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (k) observar as disposições constantes do regulamento, bem como as deliberações da Assembleias Gerais; e
- (l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Formatted: Indent: Left: 1,25 cm

**Parágrafo Único-Primeiro** -- É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do



BNY MELLON

patrimônio do Fundo e utilizando recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder, efetuar ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos cotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (d) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (e) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (f) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (g) prometer rendimentos predeterminado aos cotistas;
- (h) sem prejuízo do disposto no art. 34 da ICVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o gestor contratado, se houver, entre o Fundo e os cotistas mencionados no Parágrafo Segundo abaixo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor~~realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08;~~
- (i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM 472~~Instrução CVM nº 472/08~~ e no presente regulamento;
- (k) realizar operações com ações ou outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (l) 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 do Fundo; e
- (m) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Segundo - As disposições previstas na alínea (h) do Parágrafo Primeiro serão



**BNY MELLON**

aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Terceiro - A vedação prevista na alínea (i) do Parágrafo Primeiro não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Artigo 8º-** O Administrador do Fundo pode, mediante aviso prévio de 6 (seis) meses divulgado como fato relevante, nos termos deste Regulamento publicado nos jornais utilizados para divulgação das informações do Fundo, ou por intermédio de carta ou qualquer outro meio de comunicação escrita, endereçado endereçada a cada cotista, renunciar à administração do Fundo, devendo, na mesma ocasião, comunicar sua intenção à CVM.

**Parágrafo Primeiro** - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral para eleger o substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, sendo facultado ao representante dos cotistas ou ao cotista que detenha ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral caso o Administrador não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados do evento.

**Parágrafo Segundo** - O Administrador permanecerá no exercício de suas atividades até serem averbadas, nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária destes bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Terceiro** - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.





**BNY MELLON**

**Parágrafo Quarto** - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidada obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

**Artigo 9º** - Sem prejuízo das competências e poderes de representação legal do Fundo atribuídas ao Administrador, compete à Consultora Especializada:

- (a) selecionar profissionais para desenvolvimento de projetos arquitetônico, de obras e de construção civil, de forma que qualquer contratação deverá se dar por meio escrito;
- (b) auxiliar na seleção e definição, bem como acompanhamento e gestão, de todos os projetos relativos ao Empreendimento a ser desenvolvido pelo Fundo;
- (c) garantir acesso aos cotistas que assim solicitarem ao cronograma físico-financeiro das obras relativas ao Empreendimento, bem como acompanhar o cumprimento do referido cronograma;
- (d) negociar todo e qualquer contrato relativo à locação das unidades imobiliárias do Empreendimento de forma mais vantajosa para o Fundo, sem prejuízo da competência do Administrador para a assinatura de todo e qualquer documento em nome do Fundo, respeitado o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 6º deste Regulamento;
- (e) fornecer com 5 (cinco) dias úteis de antecedência do encerramento de cada mês as informações necessárias ao Administrador para o cumprimento de suas obrigações dispostas na alínea "I" do Artigo 7º acima, bem como dar apoio técnico ao Administrador para o cumprimento de suas demais obrigações;
- (f) informar ao Administrador todos os custos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento, mediante entrega de todas as notas fiscais emitidas contra o Fundo e relatórios de custos, ao encerramento de cada mês;
- (g) exercer o direito de voto em assembleias nas quais o Fundo detenha direito de voto, de acordo com a Política de Voto do Administrador.

### **CAPÍTULO III**

#### **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**



**BNY MELLON**

**Artigo 10** - A título de taxa de administração, os prestadores de serviços de administração, dentre eles o Administrador e a Consultora Especializada, fazem jus à remuneração mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga na proporção pactuada entre eles e informada ao Fundo, reajustável anualmente, no aniversário do prazo de duração do Fundo, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas).

**Parágrafo Único** - Esta remuneração será paga mensalmente aos prestadores de serviços de administração, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

**Artigo 11** - O Fundo possui uma taxa de ingresso, incidente exclusivamente sobre o volume de cotas colocadas na emissão inicial, destinada aos distribuidores da referida emissão de 0,10% (dez décimos por cento) do valor das cotas que distribuir, que será devida no ato da integralização das referidas cotas. Para as emissões subsequentes não haverá taxa de ingresso, salvo disposto de forma diversa no respectivo suplemento da emissão, aprovado em [assembleia](#) geral de cotistas.

**Parágrafo Único** – O Fundo não possui taxas de saída ou de performance.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **ASSEMBLÉIA/ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 12** - À Assembleia Geral de Cotistas compete privativamente deliberar sobre:

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (b) alteração do regulamento do Fundo, ressalvado o caso previsto no Parágrafo Quarto abaixo deste artigo;
- (c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (d) emissão de novas cotas;
- (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (f) dissolução e liquidação do Fundo;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo fundo, quando for o caso, [ou apreciação do valor atribuído ao bem ou direito](#);



BNY MELLON

(i) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o artigo 16 deste regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

~~(j) aumento das despesas e encargos de que trata o artigo 31 deste regulamento;~~

~~(k) prorrogação-alteração do prazo de duração do Fundo;~~

~~(l) as disposições previstas nos Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro do Artigo 6º deste regulamento-;~~

(l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da ICVM 472; e

(m) alteração da taxa de administração nos termos do art. 3610 deste regulamento.

Parágrafo Primeiro - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Segundo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Segundo - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (l) e (m) do caput dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e 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 Terceiro - Os percentuais de que trata o Parágrafo Segundo acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo 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 tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Quarto - Somente podem votar nas Assembleias Gerais os cotistas inscritos no



**BNY MELLON**

Registro de Cotistas ou na conta de depósito, conforme o caso, na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Quinto** - O regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; ou (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo o Administrador comunicar aos cotistas tais alterações, no prazo de 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Sexto** - As deliberações da Assembleia Geral podem ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou por meio de correio eletrônico dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo para tanto, obrigação dos cotistas a atualização de seus dados eletrônicos junto ao Administrador.

**Parágrafo Sétimo** - Quando utilizado o processo de consulta formal previsto no Parágrafo Sexto acima deste artigo, os quóruns de deliberação também serão aqueles estabelecidos nos Parágrafos Primeiro e Segundo acima deste artigo e deverão ser observadas as formalidades previstas no art 13, caput e Parágrafos Primeiro a Sétimo e Dez e Onze, e art. 28, incisos I e II, deste regulamento.

**Parágrafo Oitavo** - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Parágrafo Nono** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) seu Administrador ou seu 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;



## BNY MELLON

- (iv) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo Dez** - Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo Nono quando:

- (i) os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Nono;
- (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 de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472/08.

**Artigo 13** - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

**Parágrafo Primeiro** - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Segundo** - O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Sexto abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.



BNY MELLON

**Parágrafo Terceiro** - O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Parágrafo Quarto** - 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:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores ([www.bnymellon.com.br/sf/insertlink](http://www.bnymellon.com.br/sf/insertlink));
- (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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Quinto** - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o ~~caput~~Parágrafo Quarto incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da ICVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da ICVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo Sexto** - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo Quarto incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 167; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472.

**Parágrafo Sétimo** - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Primeiro, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do Parágrafo Quarto, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.



BNY MELLON

Parágrafo Oitavo - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo Nono - Independentemente da observância das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas.

Parágrafo Dez - A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, pelo representante dos cotistas ou por cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas.

Parágrafo Onze - A convocação e instalação da Assembleia Geral observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da ICVM 472.

Artigo 14 - A Assembleia Geral poderá ser instalada com qualquer número de cotistas, devendo ser respeitados os quóruns mínimos de aprovação previsto no Artigo 142 acima.

Artigo 15 - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo Segundo abaixo.

Parágrafo Primeiro - Ao receber a solicitação de que trata o caput, o Administrador deverá mandar, 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 Segundo - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma



**BNY MELLON**

- procuração; e  
(iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo Terceiro** - Nas hipóteses previstas no caput, 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 Quarto** - É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o caput;  
(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 Terceiro.

**Parágrafo Quinto** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - Cada cota representativa do patrimônio do Fundo tem direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.

**Parágrafo Segundo** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas mediante aprovação de maioria dos presentes, salvo:

- I) as matérias previstas nas alíneas (k) e (l) do caput deste artigo que serão aprovadas mediante deliberação de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco) por cento do total das cotas emitidas;  
II) as matérias previstas nas alíneas (b), (c), (e), e (f) do caput deste artigo que serão aprovadas mediante deliberação de, no mínimo, a maioria absoluta das cotas emitidas.

**Parágrafo Terceiro** - Somente podem votar nas Assembleias Gerais os cotistas inscritos no Registro de Cotistas ou na conta de depósito, conforme o caso, até 3 (três) dias úteis antes da





**BNY MELLON**

data fixada para sua realização.

~~**Parágrafo Quarto** – O regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do Fundo.~~

~~**Parágrafo Quinto** – As deliberações da Assembleia Geral podem ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou por meio de correio eletrônico dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo para tanto, obrigação dos cotistas a atualização de seus dados eletrônicos junto ao Administrador.~~

~~**Parágrafo Sexto** – Quando utilizado o processo de consulta formal previsto no Parágrafo Quinto acima deste artigo, os quóruns de deliberação também serão aqueles estabelecidos no Parágrafo Segundo acima deste artigo.~~

~~**Artigo 13** – A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, mediante correspondência enviada a cada cotista.~~

~~**Parágrafo Primeiro** – Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia e, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.~~

~~**Parágrafo Segundo** – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.~~

~~**Parágrafo Terceiro** – Independentemente da observância das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas.~~

~~**Parágrafo Quarto** – A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, pelo representante dos cotistas ou por cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total~~



BNY MELLON

das cotas emitidas.

~~Artigo 14~~ - A Assembleia Geral poderá ser instalada com número de cotistas suficiente para a tomada das deliberações, que deverá respeitar o quórum mínimo de aprovação previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 12 acima.

~~Artigo 15~~ - Nas Assembleias Gerais os cotistas podem se fazer representar por procurador regularmente constituído há menos de 1(hum) ano.

~~Parágrafo Primeiro~~ - Será facultado a qualquer cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à instituição administradora que o anexe à convocação feita por carta, nos termos da regulamentação em vigor.

~~Parágrafo Segundo~~ - O pedido de procuração deverá conter os elementos informativos necessários ao exercício e voto.

~~Artigo 16~~ - A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Artigo 16 - A Assembleia Geral dos condôminos poderá a qualquer momento, **eleger até 1 (um) representante** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo Primeiro - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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



**BNY MELLON**

Parágrafo Segundo - Os representantes de cotistas serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 2 (dois) anos, a se encerrar na assembleia geral de cotistas seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro - A função de representante dos cotistas é indelegável.

**Artigo 17-** Somente podem exercer as funções de representante de cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, 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 na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo único - Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

~~I ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;~~

~~II não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controlada e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;~~

~~III não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.~~



**BNY MELLON**

**Artigo 18-** Compete ao(s) representante(s) dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b. indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d. opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput.

**Parágrafo Segundo** - Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Terceiro** - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser



**BNY MELLON**

encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da ICVM 472.

**Parágrafo Quarto** - Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Quinto** - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo Sexto** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do art. 33 da ICVM 472.

**Parágrafo Sétimo** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

I fiscalizar a atuação da Consultora Especializada;

II fiscalizar a observância da política de investimento explicitada no regulamento do Fundo;

III demais atribuições que lhe forem conferidas pela Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO V**

### **EMISSÃO, COLOCAÇÃO, NEGOCIAÇÃO E RESGATE DE COTAS**

**Artigo 19** - O Fundo realizou uma emissão inicial de 29.500 (vinte e nove mil e quinhentas) cotas, emitidas com características e direitos iguais e em uma única série, no valor de emissão e integralização de R\$ 1.000 (um mil de reais) por cota, totalizando um patrimônio inicial de até R\$ 29.500.000,00 (vinte e nove milhões e quinhentos mil reais). As cotas da emissão inicial foram integralizadas em até 10 (dez) dias úteis, respeitado o mínimo 3% (três por cento) no ato da subscrição em moeda corrente nacional, sendo que a forma de integralização nas emissões subsequentes constará do respectivo suplemento. Admitiu-se, ainda, desde que atenda aos



**BNY MELLON**

objetivos do Fundo, a critério do Administrador, e cumpridos os requisitos legais e regulamentares, e admite-se para futuras emissões a integralização em terrenos ou outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis.

**Parágrafo Primeiro** - A integralização em bens e direitos poderá ser feita sem a necessidade de laudo de avaliação, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

**Parágrafo Segundo** – O prazo máximo para integralização das cotas subscritas e não integralizadas no ato da subscrição pelo subscritor será de 10 (dez) dias úteis contados da data em ocorrer a subscrição das referidas cotas, salvo se o suplemento da respectiva emissão contemplar prazo diferente.

**Parágrafo Terceiro** – As características de cada emissão de cotas que venha a ser deliberada após a emissão inicial constará de um suplemento ao presente Regulamento, com seu teor aprovado na mesma assembleia que deliberar a emissão. São informações mínimas que deverão constar de cada suplemento:

- I QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS;
- II PREÇO DE EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS;
- III MONTANTE TOTAL DA EMISSÃO;
- IV PROCEDIMENTO E PRAZO DA DISTRIBUIÇÃO;
- V COLOCAÇÃO MÍNIMA E CANCELAMENTO DO SALDO DA DISTRIBUIÇÃO;
- VI FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS
- VII NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.

**Parágrafo Quarto** - Um mesmo investidor poderá ter, no máximo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**Parágrafo Quinto** – O empreendedor, construtor, incorporador ou loteador de bens integrantes do patrimônio do Fundo, não poderão deter, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, mais de 80% (oitenta por cento) das cotas do Fundo.



BNY MELLON

**Artigo 20** - No ato da subscrição das cotas, o subscritor assinará a lista ou boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

**Parágrafo Único** - A não observância às condições de integralização constantes do boletim de subscrição constituirá o subscritor em mora de pleno direito, sujeito as penalidades previstas no respectivo Boletim de Subscrição.

**Artigo 21** - O Fundo poderá emitir novas cotas, nas condições que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral e autorizadas pela CVM, pelo preço fixado em Assembleia Geral, a serem subscritas, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do registro de distribuição pela CVM ou de 6 (seis) meses renováveis por iguais períodos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, e integralizadas na forma dos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 19 acima.

**Parágrafo Único** – Os cotistas terão preferência na subscrição e integralização das novas cotas referidas no *caput*.

**Artigo 22** - Por se tratar de um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, não será permitido resgate de cotas do Fundo, salvo no caso de liquidação do Fundo ou término do seu prazo de duração.

**Artigo 23** - O cotista não pode alienar sua participação no Fundo fora de mercado de balcão organizado ou mediante negociação privada.

**Parágrafo Único** – A partir do registro do Fundo na BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, as cotas do Fundo podem ser negociadas exclusivamente na BM&FBovespa S.A..

**Artigo 24** – O patrimônio líquido do Fundo corresponderá à soma do disponível mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades. Os critérios de apuração do valor dos ativos componentes da carteira do Fundo são aqueles listados no Anexo I.

## CAPÍTULO VI



BNY MELLON

## AMORTIZAÇÃO, POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Artigo 25** - O investidor está ciente [de](#) que os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela remuneração decorrente da exploração comercial dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que serão pagos na forma deste regulamento.

**Parágrafo Primeiro** – Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, após decorridos 6 (seis) meses contados do “habite-se” do Empreendimento, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês [subseqüentesubsequente](#) ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da [AssembléiaAssembleia](#) Geral anual obrigatória, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

**Parágrafo Segundo** – Farão jus aos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração de cotas do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** - A distribuição dos rendimentos de que trata este artigo será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos decorrentes da exploração comercial dos bens e direitos imóveis integrantes do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem até o mês de competência.

**Artigo 26** - Poderá haver a liquidação antecipada do Fundo, desde que ratificada pela [AssembléiaAssembleia](#) Geral, nas seguintes hipóteses:

a) se houver descredenciamento do Administrador ou renúncia ou destituição da Consultora





BNY MELLON

Especializada;

b) se o Fundo não conseguir, por qualquer motivo, alcançar seu objetivo descrito no artigo 3º deste Regulamento; ou

c) se ocorrer expropriação, desapropriação, usurpação, invasão ou qualquer hipótese que dificulte ou impeça o implemento dos Empreendimentos na unidade imobiliária destinada ao uso gratuito da ACADEMIA NACIONAL DE MEDICINA e/ou no Imóvel A ou no Imóvel B.

**Parágrafo Primeiro** - Na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, a própria ~~Assembleia~~ Assembleia Geral deve tratar dos prazos, forma e condições de pagamento aos cotistas, respeitado o disposto no Parágrafo Terceiro deste artigo, abaixo. Salvo se a assembleia geral deliberar de outra forma e/ou se tal prazo for operacionalmente inviável, o produto da liquidação será pago aos cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Segundo** - Caso a ~~Assembleia~~ Assembleia Geral, de que trata o “caput” deste artigo, opte pela não liquidação do Fundo em uma das hipóteses ali previstas, os cotistas que dissentirem da deliberação poderão resgatar suas cotas pelo valor vigente à época da deliberação.

**Parágrafo Terceiro** – Em caso de liquidação antecipada do Fundo nas hipóteses previstas neste artigo ou ao final de seu prazo de duração, os cotistas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção e no limite de suas cotas integralizadas, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

## CAPÍTULO VII

### DA REMESSA E PUBLICIDADE DE DOCUMENTOS

### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

~~Artigo 27~~ – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

~~(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:~~

~~(i) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e~~

~~(ii) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de~~



BNY MELLON

seu patrimônio;

~~(b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;~~

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

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

~~(i) o balancete semestral;~~

~~(ii) o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e~~

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

~~(i) as demonstrações financeiras;~~

~~(ii) o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e~~

~~(iii) o parecer do auditor independente.~~

~~(f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia Geral ordinária.~~

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Segundo** – Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

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

~~(b) programa de investimentos para o semestre seguinte;~~

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

~~(i) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;~~

~~(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e~~



BNY MELLON

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

~~(d) relação das obrigações contraídas no período;~~

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

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

~~(g) a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.~~

~~**Artigo 28** – A publicação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.~~

~~**Parágrafo Único** – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no “caput”, enviar as informações referidas no artigo 27 acima à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.~~

~~**Artigo 29** – O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:~~

~~(a) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;~~

~~(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária; e~~

~~(c) fatos relevantes; e~~

~~(d) material publicitário nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/2003.~~

~~**Artigo 27** - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:~~



## BNY MELLON

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da ICVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a. as demonstrações financeiras
  - b. o relatório do auditor independente.
  - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo Primeiro** - O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Segundo** - O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

**Artigo 28** - O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;



BNY MELLON

(iii)  fatos relevantes;

(iv)  até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da ICVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da ICVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(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 daquele mencionado no inciso VI do art. 39 da ICVM 472.

**Artigo 29** -  A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.bnymellon.com.br/sf/link1](http://www.bnymellon.com.br/sf/link1)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**Parágrafo Primeiro** -  O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da autarquia na rede mundial de computadores bem como à entidade administradora do mercado de bolsa ou balcão organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, quando aplicável.

**Parágrafo Segundo** -  A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo sejam apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 30** -  O exercício do Fundo encerra-se em ~~30~~31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.



**BNY MELLON**

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

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

**Parágrafo Terceiro** - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de seu Administrador.

## **CAPÍTULO VIII DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 31** - Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxa de administração, incluindo a remuneração do Administrador e da Consultora Especializada;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, emolumentos, foros, laudêmios, aluguéis que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou relativas a certidões e registros de documentos e contratos celebrados pelo Fundo;
- (iii) ~~gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste regulamento ou na ICVM 472~~gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas, convocações, despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em Bolsa de Valores e mercado organizado de valores mobiliários;



BNY MELLON

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e da análise da situação e atuação do Administrador;

(vi) comissões, corretagens, emolumentos e despesas correlatas pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta, inclusive perante a Comissão de Valores Mobiliários, tais como, mas não se limitando à consultas, recursos ao Colegiado, respostas de ofícios da Autarquia;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se houver, bem como despesas relativas às atividades da Consultora Especializada e dos distribuidores;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, bem como decorrentes de prêmio de seguros, além de quaisquer outras despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização da Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, ~~nos termos da regulamentação em vigor;~~



## BNY MELLON

~~(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; gastos necessários à construção, manutenção, conservação, reformas ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitando a todo e qualquer material de construção, transporte de material e equipamentos, locação de equipamentos, retirada de entulho, vigilância, custos salariais, benefícios e encargos relacionados à mão-de-obra, transporte, segurança, vestuário destinado ao trabalho e alimentação de operários;~~

~~(xiii/xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; taxas de ingresso do Fundo;~~

(xiv) despesas e honorários com projetos e desenhos arquitetônicos, cópias, impressões, plotagem, scanner e encadernação;

(xvi) honorários e despesas com auditoria de construção e avaliação de imóveis do Fundo ou de seu interesse;

(xvii) honorários e despesas com elaboração de estudos para aquisição de imóveis, assessoria imobiliária, bem como laudos de avaliações dos imóveis do Fundo, se houver ou daqueles que desejam ser adquiridos pelo Fundo, bem como, de prestadora de serviços de administração imobiliária, de assessoria técnica e gerenciamento de obras e de fiscalização do Empreendimento; e

(xviii) despesas de condomínio, água, luz e esgoto dos imóveis do Fundo; e

~~(xviii/x) despesas com o registro de documentos em cartório; e~~

~~(xix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas de representante de cotistas.~~

## CAPÍTULO IX





BNY MELLON

## DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 32** - O Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

(a) Risco de Liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento, uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, tendo suas cotas admitidas a negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado, após seu registro.;

(b) Insucesso Comercial: O Fundo pode não conseguir alugar o Empreendimento conforme as previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região, elevada exposição de capital no investimento. Nesses casos, o investimento do Fundo no Empreendimento poderá gerar retornos deficientes ou até prejuízos.

(c) Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos ao Empreendimento, 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.

(d) Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios: O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A



BNY MELLON

adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliários ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

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

(f) Risco de Descontinuidade: Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(g) Risco de Derivativos: O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

(h) Risco de Crédito: Consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Adicionalmente, os contratos de derivativos estão



**BNY MELLON**

eventualmente sujeitos ao risco da contraparte ou instituição garantidora não honrar sua liquidação.

(i) Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

(j) Risco de Atraso na Construção Decorrente de Medidas Judiciais: Tendo em vista que o objetivo final do Fundo é a exploração comercial de unidades do Empreendimento, cuja construção será contratada pelo Fundo, o atraso ou não conclusão da construção, em virtude de decisões judiciais que culminem na interrupção ou embargo da obra, podem trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo e/ou no fluxo de amortizações previsto neste Regulamento.

(k) Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, o imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado do Fundo.

(l) Risco de Patrimônio Negativo: AS EVENTUAIS PERDAS PATRIMONIAIS DO FUNDO NÃO ESTÃO LIMITADAS AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO, DE FORMA QUE OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.

## **CAPÍTULO X**

### **TRIBUTAÇÃO**

**Artigo 33** – Os rendimentos distribuídos aos cotistas, na forma do artigo 25 e seus parágrafos, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), o qual será recolhido até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de



BNY MELLON

apuração.

**Parágrafo Primeiro** - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

**Parágrafo Segundo** - O Imposto de que trata o parágrafo primeiro acima poderá ser compensado com o retido na fonte quando da distribuição dos rendimentos a que se refere o “caput” deste artigo.

**Artigo 34** – Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo, nos termos dos artigos 22 e 23 deste Regulamento, por qualquer cotista, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Artigo 35** – A carteira do Fundo não está sujeita a qualquer tributação, salvo aquela tratada no parágrafo primeiro, acima, e no caso de aplicação de 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, hipótese em que toda a carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 36** – Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CVM nº [4.3732-689](#), é aplicável tratamento tributário específico atribuível conforme o caso, salvo se residentes nos chamados Paraísos Fiscais que estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil.

## CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 37** - Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa



BNY MELLON

renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

**Artigo 38** - A Consultora Especializada exercerá o direito de voto em assembleias nas quais o Fundo detenha direito de voto, de acordo com a Política de Voto do Administrador (“Política de Voto”), que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orienta as decisões da Consultora Especializada em assembleias que confirmam ao Fundo direito de voto.

**Parágrafo Primeiro** - A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto da Consultora Especializada são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a sua tomada de decisão no melhor interesse dos cotistas do Fundo, o procedimento que a Consultora Especializada deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos cotistas do Fundo.

**Parágrafo Segundo** - A versão integral da Política de Voto do Administrador, que será exercida pela Consultora Especializada nos termos deste Regulamento, encontra-se disposta no seguinte *website*: [www.bnymellon.com.br/sf](http://www.bnymellon.com.br/sf).

**Parágrafo Terceiro** - Os votos proferidos pela Consultora Especializada e o resultado das votações estarão disponíveis para consulta dos cotistas do Fundo no seguinte *website*: <http://www.metricaweb.com.br/>.

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

- Regulamento aprovado [na Assembleia Geral de Cotista realizada em ~~17 de dezembro de~~

~~2015~~] / por Instrumento Particular do Administrador datado de [...]

Formatted: Line spacing: 1,5 lines

Formatted: Indent: Left: 0 cm, Line spacing: 1,5 lines

Formatted: Line spacing: 1,5 lines

Formatted: Font: 12 pt

Formatted: Line spacing: 1,5 lines

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight



BNY MELLON

## SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO DOVEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere à 2ª emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo apresentar as principais informações atinentes à citada emissão:

A 2ª emissão, deliberada na assembléia de 01 de Setembro de 2010 pelos cotistas do Fundo, tem por finalidade (i) adquirir direitos sobre o imóvel situado na Rua General Justo, 365, na freguesia de São José, Rio de Janeiro, constituído das salas 201/4, quartos 301/17 ao 501/17, sala 601, grupo de salas 602/6, sala 607, grupo de salas 608/9, 7º pavimento salão de honra, 8º pavimento anfiteatro e grupo de salas 901/2 e o respectivo terreno de acrescido de marinha, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo e, posteriormente executar sua reforma e explorá-lo comercialmente por prazo determinado, e (ii) custear adicional de obra referente ao empreendimento imobiliário do terreno objeto da matrícula nº 43.137, do 7º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, de acordo com orientação da Consultora Especializada, que levará em conta o cronograma físico-financeiro das obras.

A emissão conta as seguintes condições e características básicas:

**A) QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS:** a emissão será constituída de 20.100 (vinte mil e cem) cotas;

**B) PREÇO DE EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:** as cotas terão valor de emissão unitário de R\$ 1.049,14 (mil e quarenta e nove reais e quatorze centavos)), calculado conforme o artigo 21 do Regulamento do Fundo, sendo que este será o valor na data da 1ª emissão de cotas da 2ª emissão. As integralizações subsequentes serão pelo referido valor corrigido pelo Índice da Construção Civil do RJ (ICC-RJ);

**C) MONTANTE DA EMISSÃO:** o valor total da emissão será de R\$ 21.087.714,00 (Vinte e um



**BNY MELLON**

milhões, oitenta e sete mil, setecentos e quatorze reais);

**D) SÉRIES:** a emissão será efetuada em série única;

**E) PREFERÊNCIA:** fica assegurado aos atuais cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção das cotas integralizadas que possuir, pelo prazo de 10 (dez) dias a contar da data da emissão das novas cotas;

**F) DIREITOS DAS COTAS:** todas as novas cotas subscritas terão direitos idênticos aos das cotas previamente existentes, assegurada as características previstas no Regulamento do Fundo;

**G) PROCEDIMENTO E PRAZO DA DISTRIBUIÇÃO:** (i) a oferta das cotas da 2ª (segunda) emissão será realizada com esforços restritos e, por isso, com dispensa automática de registro de distribuição, ao amparo do artigo 6º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("ICVM 476"); (ii) o Administrador foi escolhido e contratado para ser o Intermediário Líder da oferta; (iii) o prazo de duração da oferta será de 06 (seis) meses, a contar da presente data, cancelando-se as cotas não subscritas neste prazo, observado que o Administrador do Fundo poderá prorrogar o prazo de distribuição por iguais e sucessivos períodos até a eventual subscrição do total das cotas ora emitidas; (iv) não será permitida a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores; (v) será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados, sendo que as cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados, observado o direito de preferência dos atuais quotistas; (vi) em caso de subscrição por investidores qualificados que sejam pessoas físicas ou jurídicas, nos termos do artigo 109, inciso IV, da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("ICVM 409"), estas pessoas deverão subscrever, no âmbito da oferta, no mínimo, R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em cotas; (vii) dos compromissos de investimento a serem firmados no âmbito da oferta deverá constar declaração atestando a ciência dos investidores de que a) a oferta não foi registrada na CVM, e b) as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, em especial àquelas



**BNY MELLON**

a que se referem os artigos 13 a 16.; (viii) a oferta será intermediada por instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e; (ix) os investidores interessados deverão firmar o Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição.

**H) COLOCAÇÃO MÍNIMA E CANCELAMENTO DO SALDO DA DISTRIBUIÇÃO:** caso não seja subscrito o mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em cotas desta nova emissão no prazo regulamentar, os recursos financeiros serão imediatamente rateados entre os subscritores desta nova emissão, na proporção das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em aplicações de renda fixa, realizadas no período, cancelando-se, desta forma, a presente emissão. Uma vez atingido o mínimo acima referido, o saldo de cotas não subscritas poderá ser cancelado pelo Administrador;

**I) FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO:** As cotas subscritas com o compromisso de integralização em dinheiro serão chamadas à integralização mediante comunicação do Administrador, mediante prévia orientação da Consultora Especializada que levará em conta o cronograma físico-financeiro do Empreendimento "B", o adicional de obra referente ao Empreendimento "A" e eventuais despesas ordinárias do Fundo, com 05 (cinco) dias úteis de antecedência, respeitado o preço de integralização acima indicado.

As cotas que tenham sua integralização realizada em bens ou direitos, conforme aprovação da assembleia geral, serão integralizadas no ato da assinatura do respectivo boletim de subscrição.

O descumprimento da obrigação de integralizar cotas do Fundo poderá ensejar a utilização de todas as medidas legais cabíveis para o cumprimento da obrigação assumida, sem prejuízo das penalidades instituídas no respectivo compromisso de investimento e/ou boletim de subscrição.

**J) NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:** as cotas emitidas no âmbito da presente emissão não serão admitidas à negociação em mercado de balcão não organizado ou privadamente, observado ainda o disposto no artigo 23, parágrafo único do Regulamento do Fundo e, em especial, as vedações previstas nos artigos 13 a 16 da ICVM 476.





BNY MELLON

**K) DATA DE DELIBERAÇÃO DA 2ª EMISSÃO:** 01 de Setembro de 2010, data da assembleia que deliberou a emissão.

DRAFT



BNY MELLON

**SUPLEMENTO DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO DOVEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento se refere à 3ª emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo apresentar as principais informações atinentes à citada emissão:

A 3ª emissão, deliberada na assembleia de 11 de julho de 2011, pelos cotistas do Fundo, tem por finalidade custeio adicional da reforma e futura exploração comercial de parte do imóvel situado à Avenida General Justo nº 365, Rio de Janeiro/RJ.

A emissão conta as seguintes condições e características básicas:

**Valor total da emissão:** Até R\$ 5.815.700,00 (cinco milhões oitocentos e quinze mil e setecentos reais).

**Quantidade de cotas emitidas:** Até 5.500 (cinco mil e quinhentas) cotas.

**Valor mínimo da emissão:** R\$ 2.000.000,00 (dois milhões).

**Preço de Emissão:** R\$ 1.057,40 (mil e cinquenta e sete reais e quarenta centavos). O referido valor foi apurado com base no valor patrimonial da cota, data base de 31 de maio de 2011, conforme aprovado pelos cotistas neste ato.

**Preço de Integralização:** O preço de integralização será o mesmo preço de emissão na data da 1ª integralização de cotas da presente emissão que ocorrer em até 10 (dez) dias da primeira emissão. As integralizações em datas posteriores serão efetivadas pelo referido valor corrigido pelo INCC – Média Total Geral.

**Valor mínimo de investimento por investidor:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Público Alvo da emissão:** Restrito até 20 (vinte) investidores que já sejam cotistas do Fundo na data da assembleia que deliberou a presente emissão e desde que não tenham manifestado expressamente na assembleia o desinteresse por novas cotas;

**Forma de distribuição:** Será permitida a procura por até 50 (cinquenta) investidores, que já sejam cotistas do Fundo, para subscrição por ordem de chegada, pelos primeiros subscritores até o número de 20 (vinte). Alcançado este volume de 20 (vinte) investidores, nenhum outro cotista poderá subscrever cotas da presente emissão.



**BNY MELLON**

**Forma de Integralização:** As cotas subscritas com o compromisso de integralização em dinheiro serão chamadas à integralização mediante comunicação do Administrador, mediante prévia orientação da Consultora Especializada que levará em conta o cronograma físico-financeiro do Empreendimento “B” e eventuais despesas ordinárias do Fundo, com 05 (cinco) dias úteis de antecedência, respeitado o preço de integralização acima indicado.

O descumprimento da obrigação de integralizar cotas do Fundo poderá ensejar a utilização de todas as medidas legais cabíveis para o cumprimento da obrigação assumida, sem prejuízo das penalidades instituídas no respectivo compromisso de investimento e/ou boletim de subscrição.

**Custos da distribuição:** não haverá qualquer custo para o Fundo.

**Data de início de distribuição:** 11 de julho de 2011.

**Prazo de Distribuição:** 6 (seis) meses, renováveis por iguais períodos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, podendo o Distribuidor, a seu exclusivo critério e atingido o valor mínimo da emissão, cancelar o saldo de cotas que sobejar;

**Público Alvo:** Cotistas do Fundo na data da assembléia que deliberou a emissão e que não tenham manifestado expressamente na assembléia o desinteresse por novas cotas.

**Negociação das cotas:** Nos termos do regulamento, sendo ainda observadas as vedações da Instrução CVM 476/2009.



BNY MELLON

**SUPLEMENTO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO DOVEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento se refere à 4ª emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo apresentar as principais informações atinentes à citada emissão:

A 4ª emissão, deliberada na assembleia de 15 de julho de 2013, pelos cotistas do Fundo, tem por finalidade custeio adicional da reforma e futura exploração comercial de parte do imóvel situado à Avenida General Justo nº 365, Rio de Janeiro/RJ.

A emissão conta as seguintes condições e características básicas:

**Valor total da emissão:** Até R\$ R\$10.000.023,97 (dez milhões, vinte e três reais e noventa e sete centavos).

**Quantidade de cotas emitidas:** Até 3.389 (três mil trezentas e oitenta e nove) cotas.

**Valor mínimo da emissão:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Preço de Emissão:** R\$ 2.950,73 (dois mil, novecentos e cinquenta reais e setenta e três centavos). O referido valor foi apurado com base na expectativa futura de resultados do Fundo, apresentada pela Consultora Imobiliária do Fundo, Anexo IV à Assembleia, que foi aprovado pelos cotistas no mesmo ato.

**Preço de Integralização:** O preço de integralização será o mesmo preço de emissão na data da 1ª integralização de cotas da presente emissão que ocorrer em até 10 (dez) dias da primeira emissão. As integralizações em datas posteriores serão efetivadas pelo referido valor corrigido pelo ICC/RJ.

**Valor mínimo de investimento por investidor:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Público Alvo da emissão:** Restrito até 20 (vinte) investidores que já sejam cotistas do Fundo na data da assembleia que deliberou a presente emissão e desde que não tenham manifestado expressamente na assembleia o desinteresse por novas cotas;

**Forma de distribuição:** Será permitida a procura por até 50 (cinquenta) investidores, que já sejam cotistas do Fundo, para subscrição por ordem de chegada, pelos primeiros



## BNY MELLON

subscritores até o número de 20 (vinte). Alcançado este volume de 20 (vinte) investidores, nenhum outro cotista poderá subscrever cotas da presente emissão.

**Forma de Integralização:** As cotas subscritas com o compromisso de integralização em dinheiro serão chamadas à integralização mediante comunicação do Administrador, mediante prévia orientação da Consultora Especializada que levará em conta o cronograma físico-financeiro do Empreendimento e eventuais despesas ordinárias do Fundo, com 05 (cinco) dias úteis de antecedência, respeitado o preço de integralização acima indicado. O descumprimento da obrigação de integralizar cotas do Fundo poderá ensejar a utilização de todas as medidas legais cabíveis para o cumprimento da obrigação assumida, sem prejuízo das penalidades instituídas no respectivo compromisso de investimento e/ou boletim de subscrição.

**Custos da distribuição:** não haverá qualquer custo para o Fundo.

**Data de início de distribuição:** 15 de julho de 2013.

**Prazo de Distribuição:** 6 (seis) meses, renováveis por iguais períodos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, podendo o Distribuidor, a seu exclusivo critério e atingido o valor mínimo da emissão, cancelar o saldo de cotas que sobejar.

**Público Alvo:** Cotistas do Fundo na data da assembleia que deliberou a emissão e que não tenham manifestado expressamente na assembleia o desinteresse por novas cotas.

**Negociação das cotas:** Nos termos do regulamento, sendo ainda observadas as vedações da Instrução CVM 476/2009.



BNY MELLON

**SUPLEMENTO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS DO DOVEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento se refere à 5ª emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo apresentar as principais informações atinentes à citada emissão:

A 5ª emissão, deliberada na assembleia de 17 de dezembro de 2015, pelos cotistas do Fundo, tem por finalidade custeio das despesas de IPTU, condomínio, manutenção e outras taxas dos imóveis de propriedade do Fundo que não se encontram locados, além das despesas de administração do Fundo.

A emissão conta as seguintes condições e características básicas:

**Valor total da emissão:** Até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

**Valor mínimo da emissão:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Preço de Emissão:** R\$ 1.534,52. O referido valor reflete o valor patrimonial da última cota disponível.

**Preço de Integralização:** O preço de integralização será igual ao valor da última cota disponível na data de cada integralização.

**Valor mínimo de investimento por investidor:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Público Alvo da emissão:** Restrito a até 50 (cinquenta) investidores que já sejam cotistas do Fundo.

**Forma de distribuição:** Será permitida a procura por até 75 (setenta e cinco) investidores, que já sejam cotistas do Fundo, para subscrição por ordem de chegada, pelos primeiros subscritores até o número de 50 (cinquenta). Alcançado este volume de 50 (cinquenta) investidores, nenhum outro cotista poderá subscrever cotas da presente emissão.

**Forma de Integralização:** A integralização das cotas subscritas ocorrerá no prazo de:

(a) 2 (dois) dias quando feita em dinheiro, e



BNY MELLON

(b) 10 (dez) dias contados da aceitação pelo Administrador do Laudo de Avaliação caso a integralização seja feita em bens e direitos, nos termos das normas aplicáveis.

**Custos da distribuição:** Não incorrerá em qualquer custo adicional para o Fundo.

**Data de início de distribuição:** 18 de dezembro de 2015.

**Prazo de Distribuição:** 6 (seis) meses, renováveis por iguais períodos, podendo o Distribuidor, a seu exclusivo critério e atingido o valor mínimo da emissão, cancelar o saldo de cotas que sobejar.

**Público Alvo:** Cotistas do Fundo do Fundo que sejam Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476/2009, na data da assembleia que deliberou a emissão.

**Direito de Preferência:** A ser manifestado pelos Cotistas do Fundo na própria assembleia que deliberou a emissão.

**Negociação das cotas:** Nos termos do regulamento, sendo ainda observadas as vedações da Instrução CVM 476/2009.”