

# PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA

CNPJ/MF nº 21.498.349/0001-75

Distribuição Pública de 300.000 (trezentas mil) Cotas, de uma única classe, totalizando:

## R\$300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

Código ISIN: BRNVRPCTF009

Registro de Funcionamento do Fundo perante a CVM concedido por meio do Ofício nº 2117/2015/CVM/SIN/GIE, de 17 de novembro de 2015

Registro da Oferta perante a CVM sob o nº CVM/SRE/RFP/2016/002, concedido em 10 de novembro de 2016

Classificação ABVCAP/ANBIMA: Diversificado Tipo 1

O FUNDO É REGIDO PELAS DISPOSIÇÕES DE SEU REGULAMENTO E PELO DISPOSTO NA INSTRUÇÃO CVM Nº 578, DE 30 DE AGOSTO DE 2016, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES QUE LHE FOREM APLICÁVEIS. O FUNDO FOI REGISTRADO PERANTE A CVM EM 02 DE FEVEREIRO DE 2016, SOB O Nº 1.262.158.

O FUNDO É ADMINISTRADO E GERIDO PELA VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 14.171, TORRE A, 11º ANDAR, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 03.384.738/0001-98, AUTORIZADA A ADMINISTRAR CARTEIRAS DE VALORES MOBILIÁRIOS PELO ATO DECLARATÓRIO CVM Nº 5.805, DATADO DE 19 DE JANEIRO DE 2000 (RESPECTIVAMENTE, “ADMINISTRADOR” E “GESTOR”). O COORDENADOR LÍDER SERÁ A VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., ACIMA QUALIFICADA (“COORDENADOR LÍDER”).

O OBJETIVO DO FUNDO É PROPORCIONAR AOS TITULARES DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO, CORRESPONDENTES A FRAÇÕES IDEIAS DO PATRIMÔNIO DO FUNDO (“COTISTAS” E “COTAS”) A VALORIZAÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO, A LONGO PRAZO, POR MEIO DO INVESTIMENTO EM AÇÕES, DEBÊNTURES, BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO, OU OUTROS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CONVERSÍVEIS OU PERMUTÁVEIS EM AÇÕES DE EMISSÃO DA NOVA RAPOSO (CONFORME DEFINIDO NA SEÇÃO “DEFINIÇÕES”, DESTA PROSPECTO), CUJO ÚNICO OBJETIVO SERÁ O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO IMOBILIÁRIO DENOMINADO RESERVA RAPOSO, (“VALORES MOBILIÁRIOS”, “PROJETO” E “NOVA RAPOSO”, RESPECTIVAMENTE), POR MEIO DO INVESTIMENTO EM COTAS DE EMISSÃO DA PARQUE RAPOSO (CONFORME DEFINIDO NA SEÇÃO “DEFINIÇÕES”, DESTA PROSPECTO), CUJO OBJETO CONSISTE NO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO.

SERÃO OBJETO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, PELO COORDENADOR LÍDER E PELO FUNDO, REPRESENTADO PELO ADMINISTRADOR 300.000 (TREZENTAS MIL) COTAS, COM POSSIBILIDADE DE OPTAR POR AUMENTAR A QUANTIDADE DE COTAS ORIGINALMENTE OFERTADAS, NOS TERMOS E CONFORME OS LIMITES ESTABELECIDOS NO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 2º, E NO ARTIGO 24 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, TODAS COM VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO DE R\$ 1.000 (MIL REAIS) (“COTAS”), PERFAZENDO O VALOR TOTAL DE OFERTA DE R\$300.000.000,00 (TREZENTOS MILHÕES DE REAIS) (“OFERTA”).

A OFERTA PODERÁ SER CONCLUÍDA MESMO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, DESDE QUE HAJA A COLOCAÇÃO DE COTAS EQUIVALENTE A, NO MÍNIMO, R\$200.000.000,00 (DUZENTOS MILHÕES DE REAIS).

SE HOUVER EXCESSO DE DEMANDA PELAS COTAS, O FUNDO, REPRESENTADO PELO ADMINISTRADOR, PODERÁ FAZER USO DA FACULDADE PREVISTA NO PARÁGRAFO 2º DO ARTIGO 14, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, E DISTRIBUIR UM VOLUME ADICIONAL DE ATÉ 20% (VINTE POR CENTO) DA QUANTIDADE DE COTAS INICIALMENTE OFERTADA, SEM A NECESSIDADE DE NOVA APROVAÇÃO OU NOVO REGISTRO PERANTE A CVM (“OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL”). ALÉM DISSO, O COORDENADOR LÍDER PODERÁ, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, DISTRIBUIR UM LOTE SUPLEMENTAR DE COTAS, LIMITADO A 15% (QUINZE POR CENTO) DA QUANTIDADE DE COTAS INICIALMENTE OFERTADA (SEM CONSIDERAR AS COTAS DO LOTE ADICIONAL) (“OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR”). AS COTAS DECORRENTES DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL E DA OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR, ACIMA REFERIDAS, PODERÃO SER EMITIDAS, TOTAL OU PARCIALMENTE, DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, NAS MESMAS CONDIÇÕES DAS COTAS INICIALMENTE OFERTADAS NO ÂMBITO DA OFERTA.

O FUNDO FOI CONSTITUÍDO EM 13 DE NOVEMBRO DE 2014, SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, E POSSUI, NESTA DATA, PRAZO DE 6 (SEIS) ANOS DE DURAÇÃO, PRORROGÁVEIS POR MAIS 2(DOIS) ANOS A CRITÉRIO DO GESTOR. SEU REGULAMENTO E RESPECTIVO ATO DE CONSTITUIÇÃO FORAM REGISTRADOS PERANTE O 9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, EM 14 DE NOVEMBRO DE 2014, SOB O Nº 1.232.830 CONFORME ALTERADO (“REGULAMENTO”).

A OFERTA FOI APROVADA NOS TERMOS DO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO LOGISTICS IX FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES”, DE 24 DE AGOSTO DE 2015, REGISTRADO EM 25 DE AGOSTO DE 2015 SOB O Nº 1.251.847, PERANTE O 9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA CAPITAL, RATIFICADA POR MEIO DAS ALTERAÇÕES POSTERIORES E RETIFICADA EM SEU MONTANTE TOTAL, COM INCLUSÃO DE POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, CONFORME PREVISTA NO ARTIGO 30 DA INSTRUÇÃO CVM 400, NOS TERMOS DO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEXTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO”, CELEBRADO EM 15 DE MARÇO DE 2016, REGISTRADO PERANTE O 9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA CIDADE DE SÃO PAULO, SOB O Nº 1.265.411, NA MESMA DATA.

AS COTAS SERÃO DEPOSITADAS, (I) PARA DISTRIBUIÇÃO, NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO: (A) MDA, OPERACIONALIZADO E ADMINISTRADO PELA CETIP; E/OU (B) DDA, OPERACIONALIZADO E ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA; E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO: (A) FUNDOS21, AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO DE ATIVOS E RENDA FIXA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP, E/OU (B) PUMA, AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO DE ATIVOS E RENDA FIXA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&FBOVESPA, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DAS COTAS REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CETIP E/OU POR MEIO DA BM&FBOVESPA.

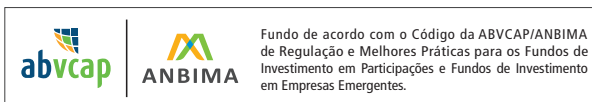
TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, DO REGULAMENTO, DO TERMO DE ADESÃO E DE CIÊNCIA DE RISCO E QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEvida AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR, DA TAXA DE PERFORMANCE, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO, E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA DO CAPITAL, PARCIAL OU TOTAL, INVESTIDO PELO INVESTIDOR.

O FUNDO SOMENTE PODERÁ OPERAR NO MERCADO DE DERIVATIVOS PARA FINS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL, NAS MODALIDADES AUTORIZADAS PELA CVM. ESTRATÉGIAS DE DERIVATIVOS PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS COTISTAS DO FUNDO.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO, ALIENAÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO INTEGRAL DO VALOR INVESTIDO, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO “TRIBUTAÇÃO”, NAS PÁGINAS 138 A 153 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, O GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER E À CVM.



ANTES DE INVESTIR NO FUNDO, LEIA COM ATENÇÃO OS AVISOS IMPORTANTES, NA PÁGINA 1 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA



PARTICIPANTES ESPECIAIS



A data deste Prospecto é 08 de dezembro de 2016

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## AVISOS IMPORTANTES

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DA ABVCAP E DA ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES E FUNDOS DE INVESTIMENTO EM EMPRESAS EMERGENTES, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, DA ABVCAP 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 FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO HÁ RENTABILIDADE MÍNIMA ASSEGURADA AOS INVESTIDORES. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR, O FUNDO, O GESTOR, O COORDENADOR LÍDER E A CVM NÃO GARANTEM A RENTABILIDADE ALVO ASSOCIADA AO INVESTIMENTO NO FUNDO. NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E/OU PELO COORDENADOR LÍDER QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	7
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO .....	21
RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DO PROJETO .....	22
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....	28
EXEMPLARES DO PROSPECTO.....	29
PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS .....	30
<i>Regime de Colocação das Cotas</i> .....	30
<i>Prazo de Distribuição das Cotas</i> .....	30
<i>Procedimentos de Subscrição e Integralização</i> .....	30
<i>Contrato de Distribuição</i> .....	30
<i>Regras Gerais do Plano de Distribuição e do Regime de Colocação</i> .....	31
<i>Registro para Distribuição e Negociação</i> .....	32
<i>Oferta</i> .....	32
<i>Lote Suplementar e Lote Adicional</i> .....	33
<i>Preço de Integralização e Forma de Integralização</i> .....	33
<i>Liquidação da Oferta</i> .....	34
<i>Distribuição Parcial</i> .....	34
<i>Público Alvo do Fundo</i> .....	35
<i>Inadequação do Investimento</i> .....	35
<i>Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação ou Cancelamento da Oferta</i> ....	35
<i>Atendimento aos Cotistas</i> .....	36
<i>Contratos de Estabilização de Preço e de Garantia de Liquidez</i> .....	36
<i>Classificação do Fundo</i> .....	36
CRONOGRAMA DA OFERTA .....	37
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....	38
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	41
<i>Base Legal</i> .....	41
<i>Patrimônio Líquido</i> .....	41
<i>Assembleia Geral de Cotistas</i> .....	41
<i>Características das Cotas</i> .....	42
<i>Emissão e Colocação de Cotas</i> .....	45
<i>Integralização</i> .....	45
<i>Forma de Condomínio</i> .....	47
<i>Prazo de Duração</i> .....	47
<i>Encargos</i> .....	47
<i>Liquidação do Fundo</i> .....	48
<i>Demonstrações Financeiras e Informações</i> .....	49
<i>Política de Investimento e Período de Investimento e Desinvestimento</i> .....	52
<i>Oneração de Ativos do Fundo</i> .....	54
<i>Distribuição de Resultados</i> .....	55
<i>Comitê de Investimento</i> .....	55
<i>Operações com Partes Relacionadas</i> .....	59
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....	61
ADMINISTRADOR E GESTOR .....	61
<i>Breve Histórico do Administrador</i> .....	61
<i>Principais Atribuições do Administrador</i> .....	61
<i>Vedações ao Administrador</i> .....	63

<i>Breve Histórico do Gestor</i> .....	64
<i>Principais Atribuições do Gestor</i> .....	67
<i>Substituição do Administrador ou Gestor</i> .....	68
CUSTODIANTE.....	69
<i>Principais Atribuições do Custodiante</i> .....	69
COORDENADOR LÍDER .....	70
<i>Breve Histórico do Coordenador Líder</i> .....	70
AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO.....	70
REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	71
<i>Administrador</i> .....	71
<i>Gestor</i> .....	71
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.....	74
DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO FUNDO, PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 .....	75
DEMONSTRATIVO DE CUSTOS DA OFERTA .....	76
DEMONSTRATIVO DE CUSTOS RECORRENTES DO FUNDO .....	77
SUMÁRIO DA NOVA RAPOSO .....	78
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E DO FUNDO .....	80
DESCRIÇÃO DO PROJETO .....	81
<i>Introdução</i> .....	81
<i>Estudo de Demanda por Unidades Residenciais</i> .....	87
<i>Aprovações do Projeto</i> .....	91
<i>Prestadores de Serviços para o Projeto</i> .....	98
<i>Empreendedor: Prestador de Serviço de Gestão do Projeto</i> .....	98
<i>Prestadora de Serviço de Construção do Projeto</i> .....	100
<i>Prestadores de Outros Serviços Especializados para o Projeto</i> .....	100
<i>Fluxo de Entrega das Unidades Habitacionais</i> .....	101
<i>Sumário dos Principais Documentos Do Projeto</i> .....	103
<i>Memorando de Entendimentos</i> .....	103
<i>Instrumento Particular de Gestão do Projeto</i> .....	104
<i>Termo de Convênio entre Secretaria Municipal de Habitação e Parque Raposo</i> ..	105
<i>Análise Preliminar de Viabilidade Econômico-Financeira</i> .....	106
<i>Acordo de Sócios</i> .....	108
<i>Ofertas de Certificados de Recebíveis Imobiliários</i> .....	109
CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....	110
<i>Crédito aos Compradores das Unidades Habitacionais</i> .....	110
<i>Sistema Financeiro da Habitação</i> .....	111
<i>Sistema de Carteira Hipotecária</i> .....	112
<i>Carta de Crédito FGTS</i> .....	112
<i>Linha Pró-Cotista</i> .....	113
<i>Sistema Financeiro Imobiliário</i> .....	114
<i>Programa Minha Casa Minha Vida / Crédito Associativo FGTS</i> .....	114
<i>O Projeto e as Formas de Financiamento Imobiliário</i> .....	121
<i>Detalhamento dos Aspectos Jurídicos</i> .....	122
<i>Financiamento à Produção Imobiliária</i> .....	123
<i>Crédito Associativo com Repasse na Planta</i> .....	123

<i>Plano Empresário com Repasse nas Chaves</i> .....	124
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	125
<i>Aspectos Jurídicos</i> .....	125
<i>Regulamentação da Atividade Imobiliária</i> .....	125
<i>Incorporação Imobiliária</i> .....	125
<i>Regime de Afetação</i> .....	126
<i>Loteamentos</i> .....	126
<i>Locação de Imóveis Urbanos</i> .....	126
<i>Legislação e Procedimentos Específicos do Município de São Paulo</i> .....	126
<i>Aspectos Ambientais</i> .....	128
<i>Licenças e Autorizações Ambientais</i> .....	128
<i>Unidades de Conservação</i> .....	129
<i>Resíduos Sólidos</i> .....	129
<i>Áreas Contaminadas</i> .....	129
<i>Responsabilização Ambiental</i> .....	130
<i>Responsabilidade Administrativa</i> .....	130
<i>Responsabilidade Civil</i> .....	130
<i>Responsabilidade Criminal</i> .....	131
<i>Responsabilidade socioambiental</i> .....	131
<i>Visão Geral do Setor Imobiliário no Brasil</i> .....	132
<i>Déficit Habitacional</i> .....	133
<i>Fatores Demográficos</i> .....	135
<i>Disponibilidade de Crédito para o Financiamento Imobiliário</i> .....	135
<i>Principais Participantes do Mercado Imobiliário</i> .....	137
FATORES DE RISCO .....	138
TRIBUTAÇÃO .....	154
RELACIONAMENTO .....	156

## ANEXOS

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo .....	159
Anexo II - Aprovações da Oferta .....	225
Anexo III - Regulamento (última versão consolidada) .....	233
Anexo IV - Descrição do Projeto .....	345
Anexo V - Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro .....	379
Anexo VI - Estudo da Lopes .....	527
Anexo VII - Declaração do Administrador .....	549
Anexo VIII - Declaração do Coordenador Líder .....	553

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

<b>Administrador</b>	significa o <b>VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, a qual é autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805.
<b>Agente Escriturador</b>	significa o <b>VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, a qual exercerá os serviços de escrituração, que consistem na manutenção da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, incluindo o registro e controle das Cotas em nome dos respectivos titulares, registradas em contas de depósito, mantidas no Banco do Brasil, na CETIP e/ou na BM&FBOVESPA, de acordo com as legislações e as normas vigentes.
<b>ANBIMA</b>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	significa o anúncio de encerramento, elaborado nos termos do artigo 29 e do Anexo V da Instrução CVM nº 400, e divulgado nos termos do artigo 54-A da mesma Instrução.
<b>Anúncio de Início</b>	significa o anúncio de início, elaborado nos termos do artigo 52 e do Anexo VI da Instrução CVM nº 400, e divulgado nos termos do artigo 54-A da mesma Instrução.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	significa o órgão deliberativo máximo do Fundo cujo funcionamento está previsto no Capítulo VI do Regulamento.
<b>Ativos Financeiros</b>	significam (a) cotas de fundos de investimentos – inclusive em fundos de renda fixa administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor – observado que a definição dos referidos fundos de investimento deverá observar o previsto na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (d) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas “b” e “c” acima; (e) títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão de instituições financeiras; e (f) operações compromissadas, de acordo com a regulamentação do Conselho Monetário Nacional, conforme definido no parágrafo primeiro do artigo 6º do Regulamento.

<b>Ato Declaratório CVM nº 5.805</b>	significa o Ato Declaratório CVM nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, por meio do qual o Superintendente de Relações com Investidores Institucionais autorizou o Administrador a prestar os serviços de administrador de carteiras de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 306.
<b>Auditor Independente</b>	significa a <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.
<b>BCB</b>	significa o Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	significa a <b>BM&amp;FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS</b> , entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BCB e pela CVM.
<b>Boletim de Subscrição</b>	significa cada boletim de subscrição por meio do qual os titulares das Cotas formalizarão a subscrição das Cotas.
<b>CADES</b>	significa o Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES.
<b>Capital Autorizado</b>	significam as novas Cotas passíveis de serem emitidas pelo Administrador, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou de alteração do Regulamento, até o valor de oferta-base de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), conforme condições previstas no parágrafo terceiro do artigo 19 do Regulamento.
<b>CETIP</b>	significa a <b>CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS</b> , entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BCB e pela CVM.
<b>Código ABVCAP/ANBIMA</b>	significa o " <i>Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Para o Mercado de Fundos de Investimento em Participação e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes</i> ", de 12 de janeiro de 2012.
<b>Coinvestimento</b>	significa o investimento no Projeto, por meio do investimento direto na Nova Raposo, permitido a outros investidores, em condições equitativas, nos termos do parágrafo décimo quinto do artigo 23 do Regulamento.
<b>Consult</b>	significa a Consult Engenharia e Avaliações Ltda (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo, nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.882.971/0001-39, responsável pela elaboração do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo.
<b>CMN</b>	é o Conselho Monetário Nacional.



<b>Código Civil Brasileiro</b>	é a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Comitê de Investimento</b>	significa o comitê de investimentos do fundo, constituído para os fins descritos no Capítulo VII do Regulamento.
<b>Compromisso de Investimento</b>	significa o " <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento</i> " a ser celebrado para efetivação do investimento, mediante o qual cada investidor se obrigará a integralizar o valor do capital comprometido na Data de Integralização das Cotas, conforme Notificação de Integralização, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos nele estabelecidos.
<b>Contrato de Custódia</b>	significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia Qualificada, Controladoria e Outras Avenças</i> ", celebrado entre o Custodiante e o Administrador.
<b>Contrato de Distribuição</b>	significa o " <i>Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia</i> ", celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, em 17 de março de 2016 e aditado em 24 de outubro de 2016, pelo " <i>Primeiro Aditamento ao Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia</i> ".
<b>"Controle" (bem como os correlatos "Controlar" ou "Controlada")</b>	significa, por meio de uma pessoa ou ente ou acordo ou pacto, (i) a titularidade de direitos de sócio que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, a votação, de maneira uniforme, em todas as matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (ii) a eleição da maioria dos membros do conselho de administração, bem como (iii) o uso efetivo do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada sociedade.
<b>Coordenador Líder</b>	significa a <b>VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98.
<b>Cotas</b>	significam as cotas de emissão do Fundo, a serem distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, pelo Coordenador Líder, de valor unitário de R\$1.000 (mil reais).
<b>Cotista</b>	significa o Investidor Qualificado que venha a adquirir as Cotas.
<b>Cotista Inadimplente</b>	significa o Cotista que deixa de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo na forma estabelecida no respectivo Compromisso de Investimento e no Capítulo III do Regulamento.

<b>Cotistas Majoritários</b>	significam os Cotistas detentores do maior número e/ou percentual de Cotas, nos termos do artigo 36 do Regulamento.
<b>CRI 2014</b>	significa a oferta pública de 140 (cento e quarenta) certificados de recebíveis imobiliários distribuídos com esforços restritos, da 1ª série da 7ª emissão da Gaia Securitizadora S.A., no valor total de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), emitidos em 27 de junho de 2014.
<b>CRI 2015</b>	significa a oferta pública de 55 (cinquenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários distribuídos com esforços restritos, da 58ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A., no valor total de R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), emitidos em 20 de julho de 2015.
<b>Custodiante ou Banco Votorantim</b>	significa o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, que prestará os serviços de custódia e controladoria de ativos pela CVM.
<b>CVM</b>	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Cobrança</b>	significa a data de cobrança da Taxa de Performance, conforme definido no parágrafo 4º do artigo 14 do Regulamento.
<b>Data de Início</b>	significa a data de início do Fundo, correspondente à primeira integralização de suas Cotas, conforme previsto no Regulamento.
<b>Data de Integralização das Cotas</b>	significa a data de integralização das Cotas, a qual será estabelecida em 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da Notificação de Integralização pelo Administrador, por correspondência ou e-mail com aviso de recebimento, na forma estipulada no Compromisso de Investimento e no Regulamento, durante o prazo de distribuição das Cotas.
<b>Data de Liquidação</b>	significa a Data de Integralização das Cotas.
<b>DECONT</b>	significa o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental, um órgão vinculado à Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura da Cidade de São Paulo que visa planejar, ordenar, coordenar e orientar as atividades de controle, monitoramento e gestão da qualidade ambiental e da biodiversidade.
<b>Dia(s) Útil(eis)</b>	significa todo dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional ou no município de São Paulo.
<b>Disputa</b>	significam os litígios, controvérsias e reivindicações direta ou indiretamente oriundos ou relacionados ao regulamento, incluindo aqueles pertinentes à validade, interpretação, cumprimento e extinção.

<b>Distribuidor</b>	significa a <b>VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98.
<b>Documentos do Fundo</b>	são: <b>(i)</b> o Regulamento, conforme aditado; <b>(ii)</b> este Prospecto, bem como os demais documentos da oferta pública de Cotas aqui descrita; <b>(iii)</b> o Compromisso de Investimento; e <b>(iv)</b> cada Boletim de Subscrição.
<b>Empreendedor</b>	significa o Grupo Rezek, conforme abaixo definido.
<b>Empreendimento</b>	significa o empreendimento imobiliário desenvolvido no âmbito do Projeto.
<b>Encargos</b>	significam os encargos do Fundo, conforme descritos no Capítulo IX do Regulamento ou no Capítulo VI da Instrução CVM nº 578.
<b>Equipe Chave de Gestão</b>	significa a equipe formada pelos integrantes do gestor, conforme perfil descrito no Anexo III ao Regulamento, responsável pelas principais decisões do Fundo e, diretamente, da Nova Raposo, nos termos do Regulamento.
<b>FGTS</b>	significa o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
<b>FIP</b>	significam os fundos de investimento em participações, regulados pela Instrução CVM nº 578.
<b>Fundo ou Fundo Nova Raposo</b>	significa o <b>FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTISTRATÉGIA</b> , inscrito no CNPJ sob o n.º 21.498.349/0001-75, constituído sob a forma de condomínio fechado, conforme " <i>Instrumento Particular de Constituição do Logistics IX Fundo de Investimento em Participações</i> ", de 13 de novembro de 2014, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.232.830, o qual será regido pelo Regulamento.
<b>Fundo Reserva Raposo</b>	significa o <b>RESERVA RAPOSO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES</b> , inscrito no CNPJ sob o n.º 19.932.010/0001-93, constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pelo Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Gestor</b>	significa a <b>VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, a qual é autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805.

<b>Governo Federal</b>	significa o Governo da República Federativa do Brasil.
<b>GRAPROHAB</b>	significa o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, nos termos do Decreto Estadual nº. 52.053, de 13 de agosto de 2007, e tem por objetivo centralizar e agilizar os procedimentos administrativos de aprovação do Estado, para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais, conjuntos e condomínios habitacionais, públicos ou privados.
<b>Grupo Econômico</b>	significa o conjunto formado por sociedades sob controle comum, controladoras e coligadas.
<b>Grupo Rezek</b>	significa o grupo econômico criado na década de 80 por José Ricardo Rezek. O grupo possui mais de 5.000 colaboradores e carteira de negócios diversificadas nos segmentos de agronegócio, construção civil, tecnologia e serviços, conforme descrito na seção Prestadores de Serviço para o Projeto, mais especificamente na subseção Empreendedor, abaixo.
<b>Imóvel Reserva Raposo</b>	significa o imóvel localizado na Rodovia Raposo Tavares, nº 8556, Km 18,5, sentido Rodoanel Mário Covas, Butantã, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula sob o nº 225.999, perante do 18º Cartório de Imóveis de São Paulo.
<b>Instrução CVM nº 306</b>	significa a Instrução nº 306 da CVM, de 5 de maio de 1999, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 400</b>	significa a Instrução nº 400 da CVM, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 539</b>	significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<b>Instrução CVM nº 555</b>	significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento, a qual entrou em vigor em 1º de outubro de 2015.
<b>Instrução CVM nº 560</b>	significa a Instrução nº 560 da CVM, de 27 de março de 2015, que dispõe sobre o registro, as operações e a divulgação de informações de investidor não residente no país.
<b>Instrução CVM nº 578</b>	significa a Instrução nº 578 da CVM, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 579</b>	significa a Instrução nº 579 da CVM, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis dos Fundos de Investimento em Participações.

<b>Instrumento Particular de Gestão do Projeto</b>	significa o Instrumento Particular de Gestão de Administração do Empreendimento Imobiliário situado na Rodovia Raposo Tavares 18,5 Km, celebrado em 01 de outubro de 2014, com prazo de vigência estendida até a entrega da última fase do Projeto.
<b>Investidor ou Investidores</b>	significam os Investidores Qualificados.
<b>Investidor(es) Qualificado(s)</b>	significam os investidores definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, quais sejam: <b>(i)</b> pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B da Instrução CVM 539; <b>(ii)</b> as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; <b>(iii)</b> clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados; <b>(iv)</b> investidores profissionais: <b>(a)</b> instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; <b>(b)</b> companhias seguradoras e sociedades de capitalização; <b>(c)</b> entidades abertas e fechadas de previdência complementar; <b>(d)</b> pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539; <b>(e)</b> fundos de investimento; <b>(f)</b> clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; <b>(g)</b> agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e <b>(h)</b> investidores não residentes.
<b>IPCA</b>	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>Lei de Registros Públicos</b>	significa a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.
<b>Lei nº 4.380</b>	significa a Lei nº4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada.
<b>Lei nº 10.931</b>	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.977</b>	significa a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, conforme alterada.

<b>Lei nº 12.424</b>	significa a Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.
<b>Lei Municipal nº 16.050</b>	significa a Lei do Município de São Paulo nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e aplica-se à totalidade do seu território.
<b>Lopes</b>	significa a <b>LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.</b> , com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 1.971, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.078.847/0001-09.
<b>Medida Provisória nº 459</b>	significa a Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, que dispunha sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, a regularização fundiária de assentamentos urbanos e dá outras providências.
<b>Montante Mínimo</b>	O montante mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, equivalentes a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, a ser obtido pelo Fundo com a subscrição de Cotas objeto da Oferta, a partir do qual o Fundo poderá iniciar suas atividades.
<b>NS Empreendimentos</b>	significa a NS Empreendimentos Imobiliários SS Ltda., inscrita no Ministério da Fazenda, cadastrado no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ/MF sob o n.º 56.319.718/0001-08, com sede na Rua Rafael Jurado Navas, n.º 55, sala 002, Parque Santos Dumont, Taboão da Serra, SP, CEP 06754-220.
<b>Notificação de Integralização</b>	significa a notificação a ser enviada pelo Administrador, mediante correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico a cada um dos Cotistas, solicitando que realizem a integralização de suas Cotas, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, conforme prevista no Artigo 21, parágrafo primeiro do Regulamento.
<b>Nova Raposo</b>	significa a Sociedade Investida com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que, com a reorganização societária descrita na seção "Destinação dos Recursos", na página 38 deste Prospecto Definitivo, será titular de participação societária na Parque Raposo.
<b>Oferta</b>	significa esta oferta pública de distribuição da 1ª emissão das Cotas do Fundo.
<b>PARHIS</b>	significa a Coordenadoria de Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social - PARHIS.
<b>Parque Raposo</b>	significa: (i) a Parque Raposo Empreendimentos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, n. 4.800, torre II, 2º andar, sala 2, CEP: 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.322.120/0001-91; e (ii) outras sociedades de propósito específico, cujo objetivo consiste no desenvolvimento do Projeto.

<b>Parte Relacionada</b>	significa (i) o Administrador, o Gestor, os membros do Comitê de Investimento e Cotistas titulares de cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total; (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que: (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou (b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da companhia emissora dos valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.
<b>Patrimônio Líquido</b>	significa o montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na conta corrente do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzida do valor dos Encargos.
<b>Período de Desinvestimento</b>	corresponde ao período que: (i) terá início no momento em que houver excedente de caixa no Projeto que possa ser distribuído aos Cotistas, a ser apurado pelo Gestor, levando em consideração os resultados gerados pelo Projeto e uma projeção da necessidade de caixa para a construção das unidades das fases subsequentes; (ii) estender-se-á até a data de liquidação do Fundo (observado o Prazo de Duração); e (iii) será aquele no qual o Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto dos investimentos liquidados, nos termos do Regulamento.
<b>Período de Investimento</b>	corresponde ao período de duração de até 6 (seis) anos contados da Data de Início, no qual o Fundo poderá realizar investimentos nas Sociedades Investidas (que, nesta data, é a Nova Raposo) para o desenvolvimento do Projeto, conforme detalhado no Anexo II ao Regulamento.
<b>Pessoa</b>	significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), ente personificado ou não, condomínio, <i>trust</i> , veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.

<b>Pessoa Vinculada</b>	significa: (i) Administrador, Gestor e/ou Coordenador Líder; (ii) fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico do Administrador, Gestor e/ou Coordenador Líder; (iii) o Empreendedor, a Nova Raposo e a Parque Raposo; (iv) administradores e/ou sócios controladores das pessoas indicadas nos itens (i), (ii) e (iii), anteriores; (v) outras Pessoas vinculadas à Oferta e quaisquer pessoas que sejam consideradas Partes Relacionadas que não estejam abarcadas nos itens (i) a (iv), acima; e (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas no item (iv) e (v), no que couber.
<b>Prazo de Duração</b>	significa que o prazo de duração do Fundo é de 6 (seis) anos, contados da Data de Início, prorrogáveis, uma única vez, por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor, conforme descrito no caput do artigo 4º do Regulamento.
<b>Prazo de Distribuição das Cotas</b>	significa o período máximo de 6 (seis) meses, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, que poderá ser encerrado antecipadamente a critério do Coordenador Líder.
<b>Prefeitura</b>	significa a Prefeitura do Município de São Paulo.
<b>Programa Minha Casa, Minha Vida</b>	significa o "Programa Minha Casa Minha Vida", estabelecido pelo Governo Federal e anunciado em abril de 2009, nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.
<b>Projeto</b>	significa o projeto imobiliário denominado "Reserva Raposo", conforme detalhado no Anexo II ao Regulamento e neste Prospecto.
<b>Prospecto ou Prospecto Definitivo</b>	significa o presente Prospecto da Oferta, que deverá ser divulgado juntamente com o Anúncio de Início.
<b>RR Compacta</b>	significa a COMPACTA CENTRAL DE RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS LTDA., sociedade de responsabilidade limitada com sede à Rua Haddock Lobo, nº 864, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.200.026/0001-75.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	significa a opção prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, de distribuir um volume adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral ou registro perante a CVM.
<b>Opção Lote Suplementar</b>	significa a opção prevista nos termos do artigo 24, da Instrução CVM nº 400, de distribuir um lote suplementar de cotas, limitado a 15% (quinze por cento) da quantidade de cotas inicialmente ofertada (sem considerar as cotas do lote adicional).



**Plano Diretor Estratégico**

significa o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado em conjunto com a política de desenvolvimento urbano, nos termos da Lei Municipal nº 16.050.

**Regulamento**

significa o regulamento consolidado do Fundo, datado de 06 de maio de 2016, conforme alterado pelo: (i) "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Logistics IX Fundo de Investimento em Participações*", de 24 de agosto de 2015, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, em 25 de agosto de 2015, sob o nº 1.251.847; (ii) pelo "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*" de 6 de outubro de 2015, registrado no 9º oficial de registro de títulos e documentos e civil de pessoa jurídica de São Paulo, estado de São Paulo, em 6 de outubro de 2015, sob o nº 1.255.091; (iii) "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*" de 4 de novembro de 2015, registrado no 9º oficial de registro de títulos e documentos e civil de pessoa jurídica de São Paulo, estado de São Paulo, em 5 de novembro de 2015, sob o nº 1.256.687; (iv) *Termo de Retificação dos Regulamentos anexos aos Instrumentos Particulares de Primeira, Segunda e Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*", realizado em 9 de novembro de 2015 e registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de novembro de 2015, sob o nº 1.256.859 (v) "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*" de 2 de fevereiro de 2016, registrado no 9º oficial de registro de títulos e documentos e civil de pessoa jurídica de São Paulo, estado de São Paulo, em 2 de fevereiro de 2016, sob o nº 1.262.158; (vi) "*Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*" de 14 de março de 2016, registrado no 9º oficial de registro de títulos e documentos e civil de pessoa jurídica de São Paulo, estado de São Paulo, em 2 de fevereiro de 2016, sob o nº 1.265.323; (vii) "*Instrumento Particular de Sexta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*" de 15 de março de 2016, registrado no 9º oficial de registro de títulos e documentos e civil de pessoa jurídica de São Paulo, estado de São Paulo, na mesma data, sob o nº 1.265.411; (viii) "*Instrumento Particular de Sétima Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*" de 16 de março de 2016, registrado no 9º oficial de registro de títulos e documentos e civil de pessoa jurídica de São Paulo, estado de São Paulo, em 17 de março de 2016, sob o nº 1.265.639; (ix) "*Instrumento Particular da Oitava Alteração do Regulamento Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*", celebrado em 22 de abril de 2016, registrado, na mesma data, sob o nº 1.268.495; (x) "*Instrumento Particular da Nona Alteração do Regulamento Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*", celebrado em 06 de maio de 2016,

	<p>registrado, na mesma data, sob o nº 1.269.463; (xi) "<i>Instrumento Particular da Décima Alteração do Regulamento Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo</i>", celebrado em 26 de setembro de 2016, registrado, em 28 de setembro de 2016, sob o nº 1.280.091; (xii) "<i>Instrumento Particular da Décima Primeira Alteração do Regulamento Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia</i>", celebrado em 21 de outubro de 2016, registrado, em 21 de outubro de 2016, sob o nº 1.281.463; e (xiii) "<i>Instrumento Particular da Décima Segunda Alteração do Regulamento Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia</i>", celebrado e registrado em 04 de novembro de 2016, registrado, em 04 de novembro de 2016, sob o nº 1.282.527.</p>
<b>Rentabilidade-Alvo</b>	significa a rentabilidade-alvo equivalente à variação acumulada do IPCA acrescido de 14% a.a. (quatorze por cento ao ano).
<b>Rendimentos</b>	significam os montantes distribuídos aos Cotistas, pagos a título de juros ou amortização de principal.
<b>Reorganização Patrimonial</b>	significa a reorganização patrimonial na Reserva Raposo, a ser implementada após a liquidação da Oferta, por meio de operações societárias, aportes de capital e/ou outro mecanismo de aquisição de ativos, de modo que cotas ou ações subscritas e não integralizadas de emissão da Parque Raposo (a depender de sua forma societária), passarão para a titularidade da Nova Raposo, conforme descrito na seção "Destinação dos Recursos", na página 38 deste Prospecto.
<b>Reserva Raposo</b>	significa a RESERVA RAPOSO EMPREENDIMENTOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, n. 4.800, torre II, 2º andar, sala 2, CEP: 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.688.275/0001-37.
<b>Resolução CMN 4.373</b>	significa a Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, que dispõe sobre as aplicações de investidores não-residentes no Brasil nos mercados financeiros e de capitais no país.
<b>SELIC</b>	significa a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais.
<b>Serviços de Administração do Fundo</b>	significam os serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e manutenção do Fundo, inclusive as atividades de (i) gestão da carteira do Fundo; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos Ativos Financeiros; (iii) a escrituração das Cotas; e (iv) custódia dos Ativos Financeiros.
<b>SFI</b>	significa o Sistema Financeiro Imobiliário, criado e regulamentado pela Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, com a finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

<b>SFH</b>	significa o Sistema Financeiro da Habitação criado e regulamentado pela Lei nº4.380, conforme alterada, com a finalidade de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado.
<b>Sociedades Investidas</b>	significam as companhias, abertas ou fechadas, e títulos e valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 578, cujo único objetivo seja o desenvolvimento (direto ou indireto) do Projeto, conforme definido no artigo 2º do Regulamento, as quais investirão no Projeto por meio do investimento em cotas de emissão da Parque Raposo e de cotas e/ou ações de emissão das sociedades de propósito específico.
<b>Taxa de Administração</b>	significa a remuneração anual, paga mensalmente, pelos Serviços de administração do Fundo, correspondente a 1,5% do valor do Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>Taxa de Custódia</b>	significa a taxa de remuneração do Custodiante, conforme definido no Regulamento.
<b>Taxa de Performance</b>	significa a remuneração devida ao Gestor a título de Performance, correspondente a 20% (vinte por cento) sobre as distribuições (a qualquer título), inclusive aquelas feitas diretamente pelas Sociedades Investidas (que, nesta data, é a Nova Raposo) e pela Parque Raposo, que excederem o capital integralizado após a distribuição das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA acrescido de 10% a.a. (dez por cento ao ano), consideradas todas as distribuições realizadas aos cotistas, inclusive aquelas feitas diretamente a estes pelas Sociedades Investidas (que, nesta data, é a Nova Raposo) e pela Parque Raposo, conforme cálculo estabelecido no artigo 14 do Regulamento.
<b>Taxa DI</b>	significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano.
<b>Termo de Adesão</b>	significa o documento pelo qual o Cotista adere ao Regulamento, atestando ter tomado ciência e concordado com todos os termos do Regulamento, incluindo a política de investimento e riscos associados ao investimento no Fundo, conforme definido no Parágrafo Segundo do Artigo 6º do Regulamento.
<b>Valor Unitário</b>	significa o valor unitário de cada Cota na Data de Emissão de cada Série ou Classe, equivalente a R\$1.000,00 (um mil reais).

<b>Valor Total da Oferta</b>	significa o valor de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o Montante Mínimo e que o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.
<b>Valores Mobiliários</b>	significam as ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Sociedades Investidas (que, nesta data, é a Nova Raposo), na forma da Instrução CVM nº 578 e do Regulamento.
<b>VAM ou Votorantim Asset</b>	significa a <b>VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98.
<b>Unidades R2V</b>	significa, nos termos do artigo 3º, III, do Decreto nº 45.817, da Prefeitura do Município de São Paulo, de 4 de abril de 2005, a categoria de uso residencial, sendo que a R2V diz respeito a conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente.
<b>Zonas Especiais de Interesse Social ou ZEIS</b>	significam as porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda, seja por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como a provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais situadas na área urbana, conforme classificação específica prevista no Plano Diretor Estratégico.

## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção “Fatores de Risco”, na página 138 deste Prospecto.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo, o Empreendedor, as Sociedades Investidas e a Parque Raposo, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base nas informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, sem limitação:

- (i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;
- (ii) dificuldades técnicas nas atividades das Sociedades Investidas;
- (iii) alterações nos negócios das Sociedades Investidas e da Parque Raposo;
- (iv) alterações nos preços do mercado imobiliário, nos custos estimados do orçamento e demanda dos ativos das Sociedades Investidas e da Parque Raposo, bem como nas preferências e na situação financeira de seus clientes;
- (v) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” na página 138 deste Prospecto;
- (vi) 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, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas 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 declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do Fundo, das Sociedades Investidas e da Parque Raposo podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nas Cotas.

## RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DO PROJETO

Este sumário não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento no Fundo. Este Prospecto Definitivo deve ser lido integralmente e de forma cuidadosa, inclusive o disposto na seção "Fatores de Risco", bem como o Regulamento, constante no Anexo III a este Prospecto.

### Características Gerais da Oferta e das Cotas

<b>Emissor:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTISTRATÉGIA, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 578 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
<b>Aprovação da Oferta:</b>	A Oferta foi aprovada nos termos do " <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Logistics IX Fundo de Investimento em Participações</i> ", de 24 de agosto de 2015, registrado em 25 de agosto de 2015 sob o nº 1.251.847, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, ratificada por meio das alterações posteriores e retificada em seu montante total, com inclusão de possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme prevista no artigo 30 da Instrução CVM 400, nos termos do " <i>Instrumento Particular de Sexta Alteração do Regulamento Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo</i> ", celebrado em 15 de março de 2016, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.265.411, na mesma data.
<b>Valor Unitário das Cotas:</b>	R\$1.000 (mil reais).
<b>Montante Mínimo:</b>	O Fundo poderá iniciar suas atividades desde que tenham sido subscritas Cotas representando o Montante Mínimo, ou seja, 200.000 (duzentas mil) Cotas, representando o total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).  Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, observado o disposto acima, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Cotas, observado o Montante Mínimo, sem prejuízo de eventual emissão de Lote Adicional e Lote Suplementar.
<b>Valor Mínimo de Investimento:</b>	Não haverá a necessidade de subscrição e integralização de valor mínimo para que determinado investidor seja aceito como Cotista, observado o direcionamento do Fundo a Investidores Qualificados.

<b>Cotas da Opção de Lote Adicional:</b>	O Fundo, representado pelo Administrador, poderá, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, distribuir um volume adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou registro perante a CVM.
<b>Cotas da Opção de Lote Suplementar:</b>	O Coordenador Líder poderá, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, distribuir um lote suplementar de Cotas, limitado a 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional).
<b>Data de Emissão das Cotas:</b>	A Data de Emissão das Cotas corresponde à data de integralização das Cotas.
<b>Data de Integralização das Cotas:</b>	A data de integralização das Cotas será estabelecida em 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da Notificação de Integralização pelo Administrador, por correspondência ou e-mail com aviso de recebimento, na forma estipulada no Compromisso de Investimento e no Regulamento, durante o prazo de distribuição das Cotas.
<b>Prazo de Distribuição das Cotas:</b>	O prazo de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM nº 400, e poderá ser encerrado antecipadamente a critério do Coordenador Líder.
<b>Procedimento de Distribuição das Cotas:</b>	O Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços, realizará a distribuição pública das Cotas durante o Prazo de Distribuição, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas. Para maiores informações sobre o procedimento de distribuição das Cotas, vide a seção “ <i>Procedimento de Distribuição das Cotas</i> ”, a partir da página 30 deste Prospecto.
<b>Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação e Modificação da Oferta:</b>	<p>A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.</p> <p>A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.</p> <p>Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.</p>

O Administrador deverá dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, pelos meios ao menos iguais daqueles utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Em caso de suspensão ou cancelamento da Oferta, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pelo Administrador, sem nenhum acréscimo ou correção: (i) a todos os investidores que já tenham aceitado a, na hipótese de seu cancelamento, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que for cancelada a Oferta; e (ii) a todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta de Cotas, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta de Cotas, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta de Cotas. É sempre permitida a modificação da Oferta de Cotas para melhorá-la em favor dos Investidores. Em caso de revogação da Oferta de Cotas os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos pelo Administrador, sem nenhum acréscimo ou correção, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A modificação será divulgada pelos meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início. O Administrador deverá acautelar-se e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Tendo sido deferida a modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Na hipótese de modificação ou revogação da Oferta, o Administrador comunicará diretamente os investidores que já tiverem aderido à Oferta a respeito da modificação efetuada.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar seu interesse em manter a sua aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação do Administrador. A manutenção da aceitação da Oferta será presumida em caso de silêncio do investidor.



<p><b>Negociação:</b></p>	<p>Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelos Investidores, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pelo Administrador, sem nenhum acréscimo ou correção, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação.</p> <p>As Cotas serão depositadas, (i) para distribuição, no mercado primário, por meio do: (a) MDA, operacionalizado e administrado pela CETIP; e/ou (b) DDA, operacionalizado e administrado pela BM&amp;FBOVESPA; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do: (a) FUNDOS21, ambiente de negociação de ativos e renda fixa administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) PUMA, ambiente de negociação de ativos e renda fixa administrado e operacionalizado pela BM&amp;FBOVESPA, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica das cotas realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou por meio da BM&amp;FBOVESPA.</p> <p>Os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas e caberá exclusivamente aos eventuais intermediários da negociação assegurar que os adquirentes das Cotas tiveram acesso ao Regulamento e assinaram o respectivo Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição. As Cotas poderão permanecer nos ambientes de bolsa, de balcão organizado ou em instituição depositária.</p>
<p><b>Forma de Subscrição e Integralização:</b></p>	<p>No ato de subscrição das Cotas, o subscritor (i) assinará o respectivo Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, sendo que este último também será assinado pelo Administrador; (ii) comprometer-se-á a integralizar as Cotas subscritas na forma prevista no Compromisso de Investimento, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento; e (iii) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço físico para correspondências e endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Administrador nos termos do Regulamento.</p>
<p><b>Aplicação dos Recursos pelo Fundo:</b></p>	<p>Os recursos provenientes da emissão das Cotas serão utilizados pelo Fundo na aquisição de Valores Mobiliários, o qual observará os termos e condições previstos no Acordo de Sócios da Parque Raposo, a ser celebrado entre a Reserva Raposo e a Nova Raposo. O Fundo terá efetiva influência na política estratégica da Parque Raposo, observado que a gestão da Parque Raposo caberá prioritariamente ao Empreendedor.</p>
<p><b>Público-Alvo:</b></p>	<p>As Cotas serão distribuídas publicamente a Investidores Qualificados nos termos da regulamentação aplicável.</p>

<b>Quantidade de Cotas:</b>	300.000 (trezentas mil) Cotas, observado o Montante Mínimo, sem prejuízo da possibilidade de emissão de Cotas do Lote Adicional e de Cotas do Lote Suplementar.
<b>Montante da Oferta de Cotas:</b>	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o Montante Mínimo, sem prejuízo da possibilidade de emissão de Cotas do Lote Adicional e de Cotas do Lote Suplementar.
<b>Quantidade Mínima de Cotas:</b>	<p>A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação de Cotas equivalente ao Montante Mínimo, qual seja de 200.000 (duzentas mil) Cotas, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.</p> <p>Não sendo realizada a distribuição da quantidade mínima de Cotas estabelecida acima, até o final do Prazo de Distribuição das Cotas, a Oferta será imediatamente cancelada pelo Administrador, que deverá comunicar imediatamente os Investidores sobre o cancelamento da Oferta, mediante divulgação de aviso pelos meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Cotistas serão integralmente restituídos pelo Administrador aos Cotistas, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da divulgação da referida comunicação, sem nenhum acréscimo ou correção.</p> <p>Para maiores informações, vide seção "<i>Procedimento de Distribuição das Cotas</i>" (subseção "<i>Distribuição Parcial</i>"), na página 34 deste Prospecto.</p>
<b>Rentabilidade-Alvo:</b>	A Rentabilidade-Alvo é equivalente à variação percentual acumulada do IPCA acrescida de 14% a.a. (quatorze por cento ao ano).
<b>Distribuição de Resultado pela Nova Raposo:</b>	Os resultados serão distribuídos pela Nova Raposo nos termos previstos em " <i>Fases de Distribuição dos Resultados do Projeto</i> ", na seção " <i>Descrição do Projeto</i> " na página 81, deste Prospecto.

## Características Gerais do Projeto<sup>(\*)</sup>

<b>Localização do Projeto:</b>	Rodovia Raposo Tavares, nº 8556, Km 18,5, sentido Rodoanel Mário Covas, Butantã, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula sob o nº 225.999, perante do 18º Cartório de Imóveis de São Paulo, conforme matrícula.
<b>Descrição:</b>	<p>O Projeto tem o objetivo de ser um modelo de desenvolvimento urbano pautado no novo urbanismo e centrado em maior qualidade de vida e melhor qualidade dos espaços públicos. O Projeto traz a proposta de redução do déficit habitacional na região indicada no item "Localização do Projeto", acima, com a criação de habitações de interesse social, localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 2 e ZEIS 5 –, conforme definido no Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo. No âmbito do Projeto serão desenvolvidas aproximadamente 18 mil unidades habitacionais destinadas à população enquadrada na faixa de renda entre 2 e 20 salários mínimos. Ainda, o Projeto terá subsídios nos termos dos Programas Casa Paulista e Minha Casa Paulistana, observado o disposto na seção "Descrição do Projeto" e "O Crédito Imobiliário", abaixo.</p> <p>O Projeto apresenta uma preocupação inédita em seu planejamento: traz uma nova solução social que objetiva e prioriza áreas de educação, saúde e esportes cuja construção e funcionamento dar-se-ão na medida em que o Empreendimento for sendo entregue. Existe ainda o cuidado na aplicação de novos valores na sua construção, buscando a utilização de materiais, ferramentas e maquinários modernos existentes no mercado da construção civil. Visa à criação de maior número de empregos na área da Localização do Projeto durante e após a entrega do Empreendimento.</p>
<b>Fases:</b>	De acordo com as estimativas mais recentes, o Projeto será implantado em 6 (seis) fases de construção, observado um cronograma de implantação que priorize, predominantemente, o oferecimento de novas Habitações de Interesse Social – cerca de 1,6 mil unidades habitacionais de tipo HIS 1 e 10,5 mil unidades habitacionais de tipo HIS 2, 3,6 mil Habitações de Mercado Popular - HMP, diferenciadas de acordo com a renda familiar mensal. A renda familiar das unidades habitacionais HIS1, HIS2 e HMP não podem ultrapassar o valor atualizado, respectivamente, de 3 (três), 6 (seis) e 10 (dez) salários mínimos, conforme previsto no Plano Diretor Estratégico. Além das unidades de interesse social, serão desenvolvidas cerca de 2,3 mil unidades do tipo R2V.
<p><sup>(*)</sup> Conforme Anexo II ao Regulamento. Para maior detalhamento sobre as características gerais do Projeto, vide "Descrição do Projeto", na página 81 deste Prospecto.</p>	

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

**ADMINISTRADOR / COORDENADOR LÍDER / GESTOR/ AGENTE ESCRITURADOR**

**Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Att.: Sr. Reinaldo Holanda de Lacerda ou Sr. Luiz Armando Monteiro Sedrani

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar

São Paulo - SP

Telefone: (11) 5171-5038/5017

Fax: (11) 5171-5057

E-mail: reinaldo.lacerda@votorantimwm.com.br ou luiz.armando@votorantimwm.com.br ou  
vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br

Website: www.vam.com.br

**AUDITOR INDEPENDENTE**

**KPMG Auditores Independentes**

Av. Almirante Barroso, 52, 4º andar

Rio de Janeiro, RJ

CEP 20031-000

At.: Sr. Marcelo Luiz Ferreira

Telefone: (021) 3515-9428

www.kpmg.com.br

**CUSTODIANTE**

**Banco Votorantim S.A.**

Att.: Sr. Anderson Alves Oliveira

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A,

18º Andar, Vila Gertrudes 04794-000

São Paulo - SP

Telefone: (11) 5171-2612

Fax: (11) 5171-2656

E-mail:

custodiadeterceiros@bancovotorantim.com.br

Website:

www.bancovotorantim.com.br/ofertaspublicas

**ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA**

**Demarest Advogados**

Att.: Thiago Giantomassi

Avenida Pedroso de Moraes, 1201

05419-001

São Paulo - SP

Telefone: (11) 3356-1656

Fax: (11) 3356-1700

E-mail: tgiantomassi@demarest.com.br

Website: www.demarest.com.br

## EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos potenciais Investidores que leiam o Prospecto Definitivo antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas. Os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora e do Coordenador Líder indicados na Seção "Identificação do Administrador, do Coordenador Líder e dos demais Prestadores de Serviços do Fundo", na página 28 acima, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- **Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, São Paulo - SP  
Site: [www.vam.com.br](http://www.vam.com.br)

Neste website acessar em "Oferta Pública". Em "Documentos de Oferta", clicar em "Fundos Estruturados" e escolher o "Prospecto Definitivo FIP Nova Raposo".

- **Comissão de Valores Mobiliários**  
Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ  
*ou*  
Rua Cincinato Braga, 340, 2º andar, São Paulo - SP  
Site: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Neste website acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", clicar em "Fundo de Investimentos Registrados" digitar no campo indicado "Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo", selecionar o tipo de fundo " Fundos de Investimento e Participações - FIP", clicar em "Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo" e, por fim, selecionar a opção "Prospecto Definitivo".

- **CETIP S.A. - Mercados Organizados**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar  
São Paulo - SP  
Site: <http://www.cetip.com.br/Comunicados-Documents>

Neste site acessar "Comunicados e Documentos", clicar em "Prospectos", clicar em "Prospectos de Fundos de Investimento - Cotas de Fundos Fechados" e digitar em Título "Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo".

- **BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros**  
Praça Antonio Prado, 48  
São Paulo - SP  
Site: <http://www.bmfbovespa.com.br/>

Neste website clicar "Produtos", acessar "Renda Variável", clicar em "Fundo de Investimentos" e depois em "FIP", e, no lado direito da tela clicar em "FIPs Listados", clicar em "FDO INV PART NOVA RAPOSO", clicar em "Comunicados e outros Documentos" e, por fim, "Prospecto Definitivo".

## PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

### ***Regime de Colocação das Cotas***

As Cotas serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador Líder.

### ***Prazo de Distribuição das Cotas***

O prazo de distribuição das Cotas é de um período máximo de até 6 (seis) meses, contados da data da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM nº 400, e poderá ser encerrado antecipadamente a critério do Coordenador Líder.

### ***Procedimentos de Subscrição e Integralização***

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor (i) assinará o respectivo Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, sendo que este último também será assinado pelo Administrador; (ii) comprometer-se-á a integralizar as Cotas subscritas na forma prevista no Compromisso de Investimento, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento; e (iii) indicará um representante responsável, seu respectivo endereço para correspondências e endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Administrador nos termos do Regulamento.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Integralização das Cotas na forma do Regulamento e do Compromisso de Investimento.

O subscritor comprometer-se-á, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar a integralização das Cotas na forma disposta no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição, respondendo por todos os prejuízos causados ao Fundo pelo descumprimento das obrigações por ele assumidas, servindo o recibo de integralização, o extrato da conta corrente ou o comprovante do crédito/dépósito como provas de pagamento e quitação das obrigações previstas no Boletim de Subscrição.

Adicionalmente, no Boletim de Subscrição, constará o número de Cotas subscritas pelo Subscritor, bem como o preço de emissão de cada Cota e o valor total subscrito.

### ***Contrato de Distribuição***

O Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder celebraram o Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição regula a contratação do Coordenador Líder para a distribuição das Cotas, de acordo com procedimentos previstos na Instrução CVM nº 400.

A distribuição das Cotas será realizada sob regime de melhores esforços de distribuição, de modo que não será prestada nenhuma garantia de subscrição das Cotas pelo Coordenador Líder. Será admitida a distribuição parcial de Cotas, observado o Montante Mínimo.

O Coordenador Líder assegurará na distribuição das Cotas: (i) o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) recebimento prévio de exemplar do prospecto pelos representantes de venda das instituições participantes do consórcio de distribuição para leitura obrigatória e para esclarecimento de suas dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Uma cópia do Contrato de Distribuição estará disponível para consulta ou cópia nos endereços mencionados na seção "Exemplares do Prospecto", na página 29 deste Prospecto.

### ***Regras Gerais do Plano de Distribuição e do Regime de Colocação***

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: **(i)** o registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

A colocação das Cotas será realizada de acordo com o previsto em "*Registro para Distribuição e Negociação*", na página 32 deste Prospecto, e no Contrato de Distribuição.

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas, nos termos e nos prazos definidos, conforme o caso, no Regulamento, neste Prospecto Definitivo e, principalmente, nos respectivos Boletins de Subscrição assinados por cada Investidor Qualificado.

Todas as Cotas deverão ser integralizadas por seu respectivo Valor Unitário.

Sem prejuízo do disposto no Contrato de Distribuição, vigorará o regime de melhores esforços de colocação das Cotas. A distribuição pública de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, no âmbito da Oferta, deverá totalizar uma captação de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o Montante Mínimo, sem prejuízo da possibilidade de emissão de Cotas do Lote Adicional e de Cotas do Lote Suplementar.

A integralização das Cotas será efetuada nos termos previstos em "Integralização" da seção "Características do Fundo" na página 45 deste Prospecto.

Verificando-se, a qualquer tempo, que houve manifestação de interesse na subscrição do Valor Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá encerrar o Prazo de Distribuição antecipadamente.

Caso não haja a distribuição do Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, com a restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas aos investidores.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

Caso entenda necessário, o Administrador poderá, no âmbito da Oferta, a seu exclusivo critério, contratar, às suas expensas, formador de mercado para as Cotas, nos termos deste Prospecto.

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço para negociação das Cotas no mercado secundário.

Não será concedido qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder organizará a Oferta por meio de divulgação ampla e abrangente, visando aos Investidores, e poderão levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

No ato da subscrição de Cotas, o subscritor **(i)** assinará o respectivo Boletim de Subscrição, sendo que este também será assinado pelo Administrador; **(ii)** assinará o Compromisso de Investimento; e **(iii)** indicará um representante, que será responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador relativas ao Fundo nos termos do Regulamento, fornecendo os

necessários dados cadastrais. Adicionalmente, no ato da subscrição das Cotas, o subscritor declarar-se-á ciente, dentre outras coisas: **(a)** das disposições contidas no Regulamento e no Compromisso de Investimento, inclusive quanto à possibilidade de oneração dos ativos; **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, assim como da política de investimento do Fundo, descritos no Regulamento.

### ***Registro para Distribuição e Negociação***

As Cotas serão depositadas: **(i)** para distribuição, no mercado primário, por meio do: **(a)** MDA, operacionalizado e administrado pela CETIP; e/ou **(b)** DDA, operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do: **(a)** FUNDOS21, ambiente de negociação de ativos e renda fixa administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou **(b)** PUMA, ambiente de negociação de ativos e renda fixa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica das Cotas realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou por meio da BM&FBOVESPA.

### ***Oferta***

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder, com expressa anuência do Administrador, representando o Fundo, deverá organizar a distribuição pública das Cotas de acordo com plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, de forma a assegurar: **(a)** que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, **(b)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e **(c)** que os representantes de venda do Coordenador Líder receba previamente o exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada para tal. O plano de distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i)** não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400;
- (ii)** os materiais publicitários utilizados na distribuição das Cotas terão sido devidamente submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, e os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores utilizados também terão sido encaminhados à CVM, nos termos do parágrafo 5º, do artigo 50, da Instrução CVM nº 400;
- (iii)** não existirão reservas antecipadas ou fixação de lotes mínimos ou máximos; e
- (iv)** o Público Alvo da Oferta é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

Caso seja verificado excesso de demanda, a Oferta, conforme o caso, estará sujeita a rateio, em função do número total de Cotas. O rateio das Cotas perante os Investidores ocorrerá de forma discricionária pelo Coordenador Líder, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. Nesse sentido, os respectivos boletins de subscrição firmados por cada Investidor poderão ser atendidos em montante inferior ao pretendido, a exclusivo critério do Coordenador Líder, observado o parágrafo subsequente.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificada distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas junto às Pessoas Vinculadas, sendo que as ordens de investimento realizadas pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Adicionalmente, a participação do Investidor que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta estará sujeita às mesmas condições e eventuais restrições aplicáveis aos demais Investidores, nos termos deste Prospecto.



A vedação acima prevista não se aplica às instituições financeiras eventualmente contratadas pelo Administrador para atuar como formador de mercado, desde que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita, se houver tal limitação, sejam devidamente divulgados por meio da publicação de comunicado ao mercado pelo Administrador.

#### ***Lote Suplementar e Lote Adicional***

Havendo excesso de demanda pelas Cotas, o Fundo, representado pelo Administrador, poderá fazer uso da faculdade prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400 de distribuir um volume adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou registro perante a CVM.

O Coordenador Líder poderá, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, distribuir um lote suplementar de Cotas, limitado a 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional).

As Cotas do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar poderão ser emitidas, total ou parcialmente, durante o período de distribuição, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar, se houver, serão distribuídas pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, não existindo lotes mínimos ou máximos de investimento.

#### ***Preço de Integralização e Forma de Integralização***

As Cotas serão subscritas no mercado primário e integralizadas por seu Valor Unitário. O Preço de Integralização será pago: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; (ii) do Compromisso de Investimento; e (iii) para prover recursos a serem destinados pelo Fundo conforme detalhado na Seção "Destinação dos Recursos", deste Prospecto.

O Investidor deverá integralizar as Cotas subscritas, em moeda corrente nacional, por seu Valor Unitário na Data de Integralização das Cotas, a qual será estabelecida em 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da Notificação de Integralização pelo Administrador, por correspondência ou e-mail com aviso de recebimento, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Compromisso de Investimento, no Boletim de Subscrição, na Notificação de Integralização, neste Prospecto e no Regulamento.

A Notificação de Integralização deverá ser realizada por meio de carta, com aviso de recebimento, ou correio eletrônico enviado ao Investidor, na qual constará o montante a ser integralizado pelo respectivo Investidor, a data em que o montante deve estar disponível na conta corrente do Fundo e as instruções para transferência e a realização da transferência de recursos para o Fundo.

O Investidor que, por qualquer razão, recusar o recebimento da Notificação de Integralização será considerado Cotista Inadimplente, cabendo-lhe todas as restrições e penalidades definidas no Regulamento e no Compromisso de Investimento.

A integralização das Cotas deverá ser realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC), para depósito na conta do Fundo, ou demais transferências eletrônicas de valores aprovadas pelo Administrador, incluindo débito na conta corrente, conta de depósito, e conta de investimento (se houver), em estabelecimentos bancários comerciais que tenham convênio com o Administrador, ou por meio de conta de corretoras de

valores ou agentes de custódia nos mercados organizados. Para liquidações em mercados organizados de valores mobiliários, a liquidação ocorrerá por meio da conta de corretoras de valores ou agentes de custódia.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta corrente do Fundo e aplicadas conforme definido no Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

Após a integralização das Cotas, o Subscritor receberá o respectivo recibo de integralização, conforme modelo previsto no Anexo II do Compromisso de Investimento, o qual servirá como comprovante de pagamento referente às Cotas integralizadas.

O Subscritor, por meio do Compromisso de Investimento, obriga-se a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos descritos na cláusula terceira do Compromisso de Investimento e no artigo 21 do Regulamento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo na hipótese de não-cumprimento de suas obrigações, estando também sujeito às penalidades e indenizações previstas no Compromisso de Investimento.

### ***Liquidação da Oferta***

A liquidação da Oferta ocorrerá após a subscrição das Cotas e sua efetiva integralização. A Data da Liquidação corresponderá à Data de Integralização das Cotas, a qual será informada aos Investidores por meio de envio da Notificação de Integralização, 10 (dez) dias úteis antes desta data.

### ***Distribuição Parcial***

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação de Cotas equivalente a, no mínimo, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima das Cotas originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

A ocorrência de distribuição parcial poderá ocasionar risco aos investidores, descritos no fator de risco "*Risco de Distribuição Parcial*", na página 153 deste Prospecto.

Caso a quantidade de Cotas emitida seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Oferta, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. Não sendo realizada a distribuição da quantidade mínima de Cotas estabelecida acima, até o final do Prazo de Distribuição das Cotas, a Oferta será imediatamente cancelada pelo Administrador, que deverá comunicar imediatamente os Investidores sobre o cancelamento da Oferta, mediante divulgação de aviso pelos meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Cotistas serão integralmente restituídos pelo Administrador aos Cotistas, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da divulgação da referida comunicação, sem nenhum acréscimo ou correção.

### ***Público Alvo do Fundo***

As Cotas serão distribuídos publicamente aos Investidores Qualificados.

### ***Inadequação do Investimento***

O investimento nas Cotas não é adequado (i) aos Investidores que necessitem de liquidez considerável, uma vez que a negociação das Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita, e (ii) não estejam dispostos a correr riscos inerentes ao investimento em cotas de fundos de investimentos em participações.

### ***Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação ou Cancelamento da Oferta***

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

O Administrador deverá dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, pelos meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Em caso de suspensão ou cancelamento da Oferta, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pelo Administrador, sem nenhum acréscimo ou correção: (i) a todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que for cancelada a Oferta; e (ii) a todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para a renúncia de condições da Oferta impostas aos Investidores pelo Fundo, por meio do seu Administrador.

Em caso de revogação da Oferta, os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores em contrapartida às Cotas, serão devolvidos pelo Administrador, sem nenhum acréscimo ou correção, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A modificação será divulgada imediatamente pelos meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, ou seja, aqueles previstos no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400. O Administrador acautelar-se-á e se certificará, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que os Investidores estão cientes de que as condições da Oferta originalmente propostas foram alteradas e de que tem conhecimento das novas condições.

Tendo sido deferida a modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, por meio do seu Administrador, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Na hipótese de modificação ou revogação da Oferta, o Administrador comunicará diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta a respeito da modificação efetuada. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar seu interesse em manter a sua aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação do Administrador. A manutenção da aceitação da Oferta será presumida em caso de silêncio dos Investidores.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelos Investidores, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pelo Administrador, sem nenhum acréscimo ou correção, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que em receber a comunicação enviada pelos Investidores de revogação da sua aceitação, observada a data limite de alocação das Cotas considerando os Pedidos de Reserva, prevista no "Cronograma da Oferta", na página 37 deste Prospecto.

#### ***Atendimento aos Cotistas***

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, obter a cópia do Regulamento e do histórico da performance ou para eventuais reclamações ou sugestões, os potenciais Investidores e Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador por meio do telefone e e-mail de atendimento ao Cotista abaixo indicados:

#### **Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Diretor Responsável pelo Fundo: Sr. Reinaldo Holanda de Lacerda

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar

São Paulo - SP

Telefone: (11) 5171-5038/5017

Fax: (11) 5171-5057

E-mail: reinaldo.lacerda@votorantimwm.com.br ou luiz.armando@votorantimwm.com.br ou vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br

Website: www.vam.com.br

#### ***Contratos de Estabilização de Preço e de Garantia de Liquidez***

Nos termos do Contrato de Distribuição, inicialmente não serão estabelecidos contratos de estabilização de preços e de garantia de liquidez, que poderão ser celebrados posteriormente, caso necessário.

#### ***Classificação do Fundo***

Para os fins do Artigo 13, XI, e do artigo 24 do Código ABVCAP/ANBIMA, o Fundo classifica-se como "Diversificado Tipo 1".

Observadas as características do Fundo em conjunto com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 578, o Fundo classifica-se como Fundo Multiestratégia.

## CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo está o cronograma das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Registro da Oferta pela CVM	10/11/2016
2.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2)(3)</sup>	08/12/2016
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	08/12/2016
4.	Início da distribuição pública das Cotas	15/12/2016
5.	Início do período de manifestação da aceitação pelos Investidores <sup>(4)</sup>	15/12/2016
6.	Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(5)</sup>	08/06/2017
7.	Data estimada para o início de negociação das Cotas na BM&FBOVESPA e na CETIP <sup>(6)</sup>	07/07/2017

<sup>(1)</sup> Eventuais modificações nas datas acima indicadas serão imediatamente comunicadas aos Investidores, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do anúncio de início e do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> O anúncio de início e o anúncio de encerramento serão divulgados nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, sem prejuízo de eventual publicação no Jornal "Valor Econômico" e/ou em outros jornais de grande circulação.

<sup>(3)</sup> Data de Início da Oferta.

<sup>(4)</sup> Durante o período de manifestação da aceitação dos Investidores, os Investidores deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento. A Data de Liquidação ocorrerá em data a ser comunicada aos Investidores, a qual será estabelecida em 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da Notificação de Integralização pelo Administrador, por correspondência ou e-mail com aviso de recebimento.

<sup>(5)</sup> A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo de Distribuição das Cotas, nos termos descritos na seção "Procedimento de Distribuição das Cotas - Prazo de Distribuição das Cotas" deste Prospecto Definitivo.

<sup>(6)</sup> Data apenas indicativa sujeita a mudanças a depender da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos captados por meio da Oferta, após a dedução das comissões e das despesas estimadas neste Prospecto, na seção "*Demonstrativo de Custos da Oferta*", na página 76 deste Prospecto, serão destinados para o desenvolvimento e a exploração do Projeto, por meio de participação societária na Parque Raposo ("Recursos Líquidos").

Abaixo está a descrição das etapas que se pretende implementar para esse fim. Eventuais alterações na implementação dessas etapas serão comunicadas ao mercado, na forma da regulamentação em vigor.

### *Etapa 1 - Reorganização Patrimonial*

#### Descrição desta Etapa 1

Imediatamente após a liquidação da Oferta, será implementada, na Etapa 1, uma reorganização patrimonial na Reserva Raposo, de modo que cotas ou ações subscritas e não integralizadas de emissão da Parque Raposo (a depender de sua forma societária) ("Participação Societária") passarão para a titularidade de uma nova sociedade anônima, a ser denominada "Nova Raposo".

O percentual da Participação Societária no total do capital da Parque Raposo será determinado de acordo com o montante efetivamente captado pelo Fundo com a Oferta, de acordo com a seguinte fórmula:

$$PS = (VT/300.000.000,00) \times 55\%$$

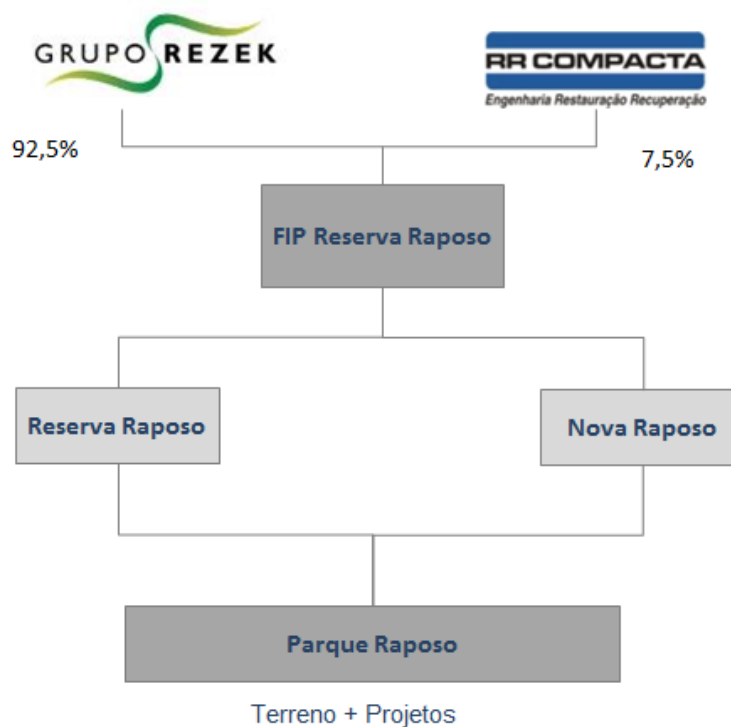
onde:

**PS** = Percentual da Participação Societária mínima sobre o total de cotas e/ou ações emitidas pela Parque Raposo (em bases diluídas).

**VT** = Valor total bruto captado pelo Fundo com a Oferta, sem arredondamentos.

Assim, por exemplo, caso a captação bruta do Fundo corresponda ao Valor Total da Oferta (ou seja, R\$300 milhões), a Participação Societária, que passará para titularidade da Nova Raposo, representará 55% (cinquenta e cinco por cento) do total de cotas e/ou ações emitidas pela Parque Raposo.

A estrutura societária projetada, após a Reorganização Patrimonial, será a seguinte:



#### Descrição sumária dos ativos e seus custos

O Projeto será composto pelo ativo representado pelo Imóvel Reserva Raposo, com relação ao qual serão: (i) incorporadas benfeitorias e realizados demais investimentos; (ii) utilizados materiais, equipamentos e demais itens necessários à implementação e ao desenvolvimento do Projeto; e (iii) obtidas todas as licenças e aprovações necessárias para o seu lançamento e execução.

No dia 30 de abril de 2014, a Reserva Raposo S.A. adquiriu a totalidade das cotas da Inpar Projeto Residencial km 18,5 SPE Ltda. que, posteriormente, passou a ser denominada Parque Raposo. A Inpar Projeto Residencial km 18,5 SPE Ltda., tornou-se proprietária do Imóvel Reserva Raposo por meio da celebração do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel", em 29 de dezembro de 2006. O Imóvel Reserva Raposo encontra-se contabilizado, atualmente, pelo valor de R\$143.569.360,58 conforme demonstrações financeiras da Parque Raposo relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015. Existe ainda, em relação à parte da área do Imóvel Reserva Raposo um comodato cujo risco de manutenção encontra-se descrito no fator de risco "Riscos de Manutenção do Comodato em Parte do Imóvel Reserva Raposo" na página 147 deste Prospecto Definitivo.

O Projeto, a ser desenvolvido no Imóvel Reserva Raposo, ao qual os recursos captados por meio da Oferta serão empregados, está, atualmente, no estágio de: licenciamentos junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, concessionárias e demais órgãos estaduais. Nesse sentido, (a) foi obtida a Certidão de Diretrizes; (b) encontra-se em estágio avançado de análise a Certidão de Conformidade; (c) foi protocolado perante o DECONT o parecer final da CETESB, o qual autoriza a implantação do Projeto; (d) houve manifestação oficial do DER quanto às medidas mitigadoras necessárias para a implantação do Projeto, validação dos acessos propostos e implantação da faixa exclusiva de ônibus; (e) foram feitas as análises formais da secretaria municipal de trânsito (SPTrans e CET) e aonde as intervenções viárias propostas pelo Empreendedor foram aprovadas

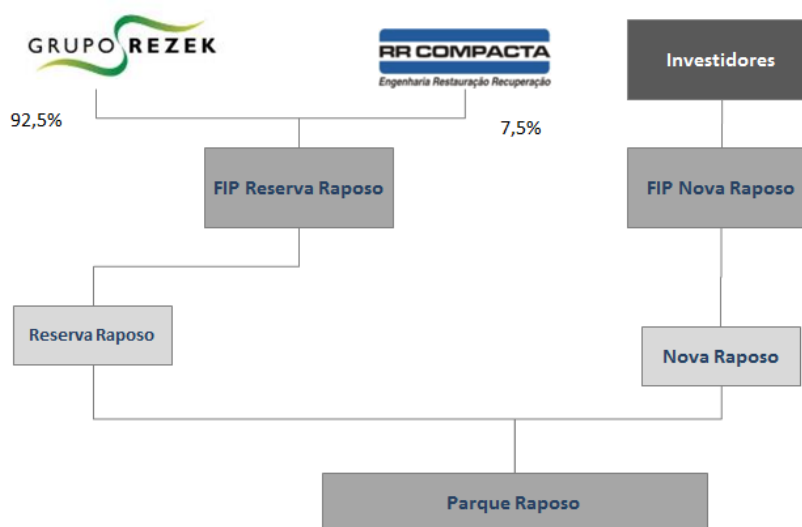
em 15 de abril de 2016; (f) foram recebidas as Diretrizes da Sabesp, nas quais constam as obras necessárias para implantação do Projeto, com liberação prevista para novembro de 2016; (g) houve manifestação das concessionárias Eletropaulo e Comgás quanto à viabilidade para atendimento às necessidades do empreendimento. Maiores detalhes a respeito podem ser encontrados na seção "Aprovações do Projeto" na página 91 deste Prospecto Definitivo.

### *Etapa 2 - Investimento pelo Fundo na Nova Raposo*

Após a realização da Reorganização Patrimonial, a segunda etapa será implementada, de acordo com os seguintes passos:

- (i) inicialmente, o Fundo deverá utilizar parte dos Recursos Líquidos para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Nova Raposo, observado que o preço a ser pago pelo Fundo, na aquisição de ações deste item, será de R\$9.810.000,00 (nove milhões, oitocentos e dez mil reais), conforme determinado com base na avaliação do Projeto e em negociação privada entre as partes envolvidas; e
- (ii) após o pagamento do preço de aquisição das ações da Nova Raposo, conforme o item (i), acima, o Fundo utilizará os recursos restantes para, ao longo do Período de Investimento, realizar aportes na Nova Raposo.

A estrutura societária projetada, após a Etapa 2 descrita acima, será a seguinte:



### *Etapa 3 - Investimento no Projeto*

A Parque Raposo utilizará os recursos de que dispuser para o desenvolvimento do Projeto, por meio da incorporação, comercialização e/ou exploração comercial das áreas residenciais e comerciais que serão desenvolvidas sobre o Imóvel Reserva Raposo, com o objetivo de gerar resultados e fluxos de caixa para seus sócios. Caso a Oferta supere o valor de R\$280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais), o valor excedente poderá ser destinado para aquisição de cotas detidas pela Reserva Raposo S.A. na Parque Raposo pela Nova Raposo, nos termos da fórmula descrita na Etapa 1 acima.

Para informações adicionais sobre a distribuição de resultados e dos fluxos de caixa do Projeto, ver a seção "Sumário da Nova Raposo" deste Prospecto Definitivo.



## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, que se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se aos potenciais Investidores a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

### ***Base Legal***

O Fundo tem como base legal a Instrução CVM nº 578 e a Instrução CVM nº 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

### ***Patrimônio Líquido***

Entende-se por patrimônio líquido do Fundo o montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na conta corrente do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzida do valor dos Encargos.

### ***Assembleia Geral de Cotistas***

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo apresentadas pelo Administrador, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) a destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor e escolha de seu substituto;
- (iv) fusão, cisão, incorporação, transformação ou eventual liquidação do Fundo;
- (v) emissão e distribuição de Cotas acima do Capital Autorizado nos termos do artigo 19, parágrafo terceiro do Regulamento;
- (vi) aumento na Taxa de Administração e/ou alteração da Taxa de Performance;
- (vii) alteração do quórum de instalação e do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (viii) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (ix) instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo;
- (x) requerimento de informações por Cotistas, observado o disposto no parágrafo segundo do artigo 8º do Regulamento;

- (xi) prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais em nome do Fundo;
- (xii) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e qualquer Cotista, ou grupo de Cotistas, que detenham mais de 10% das Cotas subscritas;
- (xiii) a inclusão de encargos não previstos no Capítulo IX do Regulamento ou o seu respectivo aumento acima dos limites máximos quando previstos no Regulamento;
- (xiv) a aprovação do laudo de avaliação do valor justo de ativos utilizados na integralização de Cotas do Fundo de que trata o artigo 20, parágrafo sétimo, da Instrução CVM nº 578;
- (xv) a aprovação de operações com Partes Relacionadas;
- (xvi) a alteração da classificação do Código ABVCAP/ANBIMA adotada pelo Fundo; e
- (xvii) a apreciação das matérias que o Comitê de Investimento do Fundo e/ou algum de seus membros julgar relevante.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá observar as regras e os procedimentos previstos na Instrução CVM nº 578 e no Regulamento.

O Regulamento pode ser alterado independentemente de Assembleia Geral de 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;
- (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; e
- (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão.

As alterações referidas nos itens (i) e (ii), do acima, devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

As deliberações serão adotadas por votos que representem a maioria das Cotas subscritas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, ressalvadas (i) as matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, IX, XII, XIII, XIV, XV e XVI, do artigo 27 do Regulamento, e no artigo 42 do Regulamento, as quais somente podem ser adotadas por Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um das Cotas subscritas, e (ii) a matéria prevista no inciso XI, do artigo 27 do Regulamento que depende da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas consideradas Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista de cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (vi) 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.

Não se aplica a vedação acima referida quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo primeiro; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

O Cotista deve informar ao Administrador e aos demais Cotistas as circunstâncias que possam impedi-lo de exercer seu voto, sem prejuízo do dever de diligência do Administrador e do Gestor em buscar identificar os Cotistas que estejam nessa situação.

O Regulamento autoriza a cessão de direito de voto pelos Cotistas. Havendo a cessão de direito de voto, o Cotista cessionário compromete-se a submeter o Administrador o respectivo instrumento que deliberou a respeito da referida cessão. O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Atingido o respectivo quórum, a deliberação vinculará todos os Cotistas, inclusive os que não estiverem presentes à assembleia ou que dissentirem ou se abstiverem com relação à respectiva deliberação, inexistindo, em qualquer caso, direito ao pagamento de qualquer rendimento ou amortização para o Cotista que não estiver presente à assembleia ou que dissentir ou se abster com relação à respectiva deliberação.

A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo (i) Administrador, por iniciativa própria ou mediante solicitação de Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas subscritas do Fundo, (ii) Gestor e (iii) Comitê de Investimento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas por solicitação dos Cotistas deve: (i) ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante comunicação a ser encaminhada a cada Cotista por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas presentes.

Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada após a disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 578.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que sejam resguardados os meios para garantir a participação dos Cotistas.

**As regras para votação à distância, previstas na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada, e demais normas em vigor, poderão ser adotadas para a Assembleia Geral de Cotistas, caso sua adoção seja comunicada aos Cotistas na convocação ou comunicação escrita.**

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas que inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota subscrita será atribuído o direito a um voto.

**Os Cotistas poderão participar e votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador 1 (um) dia útil antes da instalação da Assembleia Geral de Cotistas.**

O processo de consulta formal, feito por meio de comunicação escrita ou eletrônica, será realizado na forma prevista na convocação e/ou comunicação específica do Administrador, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Na hipótese de as deliberações serem tomadas mediante processo de consulta formal dos Cotistas, o Administrador estará dispensado de realizar a Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, contados da consulta feita pelo do Administrador, para se manifestarem sobre os assuntos constantes da pauta.

### ***Características das Cotas***

O Fundo será constituído por Cotas que corresponderão a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa.

As Cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

As Cotas serão escriturais e serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

O Administrador poderá depositar as Cotas para negociação na CETIP e/ou na BM&FBOVESPA.

Os Cotistas não poderão negociar suas Cotas em mercados organizados de valores mobiliários sem que tenha havido a sua devida e completa integralização.

Os Cotistas poderão negociar suas Cotas em negociação privada mesmo antes de sua devida e completa integralização, dando aos demais Cotistas preferência para a aquisição em igualdade de condições e, inclusive, cedendo as obrigações relacionadas às integralizações não efetuadas.

### ***Emissão e Colocação de Cotas***

O Fundo emitirá 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando uma oferta base de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com possibilidade de distribuição parcial do Montante Mínimo, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400, sem prejuízo da possibilidade de emissão de Cotas do Lote Adicional e de Cotas do Lote Suplementar. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta serão canceladas pelo Administrador.

O valor de cada Cota, na Data de Início, será de R\$1.000 (mil reais), e será atualizado pelo IGP-M, na forma prevista no Regulamento, até a data da efetiva integralização.

O patrimônio inicial mínimo será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondentes a, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, a ser captado por meio da Oferta. Não haverá limite para a subscrição de Cotas por um único investidor.

Fica o administrador autorizado a aprovar a emissão de novas Cotas, para ofertas subsequentes, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, até o valor de oferta-base de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), permitido o aumento em razão do exercício das opções de lote adicional e suplementar, caso em que o Administrador deverá, no ato de aprovação: (i) indicar a quantidade de novas Cotas, o valor a ser captado e a modalidade da oferta; (ii) oferecer aos Cotistas, assim identificados na data de aprovação, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, com estabelecimento dos respectivos procedimentos, prazos e formalizações; e (iii) indicar demais características, requisitos e condições a que se submeterá a emissão das novas Cotas. Superado o limite a que se refere este parágrafo, a emissão de novas Cotas dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas (“Capital Autorizado”).

Ao subscrever Cotas, cada um dos Investidores celebrará o respectivo Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, nos quais deverão constar a quantidade de Cotas e o valor total do investimento a que se obriga o respectivo Investidor na Data de Integralização das Cotas, conforme estabelecida pelo Coordenador Líder e informada aos Cotistas por meio da Notificação de Integralização, na forma do Regulamento, do Compromisso de Investimento e da legislação aplicável.

Não haverá a necessidade de subscrição e integralização de valor mínimo para que determinado investidor seja aceito enquanto Cotista, observado o direcionamento do Fundo a Investidores Qualificados.

### ***Integralização***

Os valores objeto dos respectivos Compromissos de Investimento deverão ser aportados no Fundo pelos Cotistas na Data de Integralização das Cotas, a qual será estabelecida em 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da Notificação de Integralização, por correspondência ou e-mail com aviso de recebimento.

A partir da assinatura do respectivo Compromisso de Investimento, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas no Regulamento, no próprio Compromisso de Investimento e na regulamentação aplicável.

A Notificação de Integralização deverá ser enviada por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico enviado ao Cotista, na qual constará o montante a ser por ele integralizado, a data em que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

O Cotista que não cumprir com o dever de integralizar suas Cotas, nos prazos, nos valores e nas condições acordados, será considerado Cotista Inadimplente. Caberá ao Cotista Inadimplente todas as restrições e penalidades definidas em lei, regulamentação, no respectivo Compromisso de Investimento e no Regulamento.

O Cotista Inadimplente arcará com uma multa não compensatória equivalente a 10% (dez por cento) do valor a ser por ele integralizado, que será contabilizado como aumento de patrimônio líquido, sem emissão de novas Cotas, sem prejuízo de o Fundo promover ação de execução contra o Cotista Inadimplente e cobrar o pagamento de eventuais perdas e danos, ficando facultado ao Fundo compensar o valor de tal multa, total ou parcialmente, com eventuais montantes que o Cotista Inadimplente faça, ou venha a fazer jus, contra o Fundo.

Serão suspensos os direitos políticos do Cotista Inadimplente, com relação às suas Cotas inadimplidas, de forma que o Cotista Inadimplente ficará impedido de proferir qualquer voto ou exercer qualquer poder, direito ou pretensão com relação às suas Cotas.

Os demais Cotistas terão, proporcionalmente às suas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista Inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do inadimplemento, integralizar as referidas Cotas, e exigir que o Cotista inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas, a totalidade das Cotas em questão, pelo preço correspondente aos valores já integralizados, acrescido de correção monetária pelo IGP-M, ou índice que o substitua, deduzido (i) de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*; e (ii) da multa a que se refere a alínea “i”, acima.

As penalidades previstas nos dois parágrafos anteriores não serão impostas ao Cotista que deixar de integralizar suas Cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis, inclusive nos casos em que a imposição de tais limitações ou vedações sejam ocasionadas por atos de outros Cotistas.

O Administrador notificará o Cotista Inadimplente da suspensão de seus direitos, os quais perdurarão suspensos até que o Cotista Inadimplente cumpra sua obrigação mencionada acima ou até que o Fundo tenha utilizado recursos de Amortizações para compensar os débitos existentes.

Poderá o Administrador, ainda, promover contra o Cotista Inadimplente:

- (i) cobrança extrajudicial das importâncias devidas; ou
- (ii) processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e a Notificação de Integralização como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil vigente.

A integralização das Cotas deverá ser realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC), para depósito na conta do Fundo, ou demais transferências eletrônicas de valores aprovadas pelo Administrador, incluindo débito na conta corrente, conta de depósito, e conta de investimento (se houver), em estabelecimentos bancários comerciais que tenham convênio com o Administrador, ou por meio de conta de corretoras de valores ou agentes de custódia nos mercados organizados. Para liquidações em mercados organizados de valores mobiliários, a liquidação ocorrerá por meio da conta de corretoras de valores ou agentes de custódia.

### ***Forma de Condomínio***

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 578 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e se destina aos Investidores.

### ***Prazo de Duração***

O Prazo de Duração do Fundo é de 6 (seis) anos, contados a partir da Data de Início, prorrogáveis, uma única vez, por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor.

### ***Encargos***

Constituem Encargos do Fundo:

- (i) emolumentos, encargos com empréstimos e comissões pagos por operações do Fundo;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na Instrução CVM nº 578 ou no Regulamento;
- (iv) correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- (vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- (vii) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;

- (ix) inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo, sem haver limites previamente estabelecidos no Regulamento;
- (x) inerentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas e reuniões de comitês ou conselhos do Fundo, sem haver limites previamente estabelecidos no Regulamento;
- (xi) com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;
- (xii) contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, incluindo emissão de laudos de avaliação das Sociedades Investidas e a Parque Raposo, sem haver limites previamente estabelecidos no Regulamento;
- (xiii) relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos do Fundo;
- (xiv) contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;
- (xv) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;
- (xvi) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; e
- (xvii) honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado.

Quaisquer despesas previstas como Encargos devem ser imputadas ao Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

### ***Liquidação do Fundo***

O Fundo entrará em liquidação no fim do Prazo de Duração ou de suas eventuais prorrogações, exceto em caso de liquidação antecipada do Fundo por renúncia do Administrador, nos termos previstos no parágrafo 1º do artigo 12 do Regulamento.

A liquidação dos ativos poderá ser feita através das formas a seguir, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas: (i) venda por meio de transações privadas dos Ativos Financeiros e Valores Mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em mercados organizados de valores mobiliário; ou (iii) mediante a entrega de ativos integrantes da carteira do Fundo ou das Sociedades Investidas, conforme os termos e procedimentos aplicáveis previstos na regulamentação em vigor.



No caso de liquidação do Fundo, os Cotistas terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido em igualdade de condições e na proporção dos valores para resgate de suas Cotas e no limite desses valores, sendo certo que qualquer meio de liquidação que não seja em moeda corrente nacional será realizada fora do âmbito dos mercados organizados em que as Cotas estiverem depositadas (CETIP ou BM&FBOVESPA, conforme o caso). Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

Após a divisão do Patrimônio entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o encerramento do Fundo, encaminhando à CVM, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data em que os recursos provenientes da liquidação tenham sido disponibilizados aos Cotistas, a documentação referida na regulamentação da CVM, assim como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades.

### ***Demonstrações Financeiras e Informações***

O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo suas aplicações, suas contas e suas demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, bem como do Custodiante e do depositário eventualmente contratados pelo Fundo.

O Fundo deve aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração de ativos e passivos, os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, assim como os requisitos de divulgação previstos nas normas contábeis emitidas pela CVM e aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 579, observado que os ativos e passivos do Fundo devem ser inicialmente reconhecidos pelo seu valor justo.

A escolha do método para determinar o valor justo de cada ativo será de competência do Gestor, que poderá eventualmente mudar o método anteriormente escolhido, observado o previsto no parágrafo primeiro do artigo 44 do Regulamento.

O Gestor poderá propor a reavaliação dos ativos da Carteira do Fundo, quando: **(i)** verificada a notória insolvência das Sociedades Investidas e da Parque Raposo; **(ii)** houver atraso ou não pagamento de dividendos, juros ou amortizações relativamente às ações das Sociedades Investidas e da Parque Raposo; **(iii)** houver pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou falência ou for decretada a falência das Sociedades Investidas e/ou da Parque Raposo, concessão de plano de recuperação judicial ou extrajudicial das Sociedades Investidas e da Parque Raposo, bem como a homologação de qualquer pedido de recuperação judicial ou extrajudicial envolvendo as Sociedades Investidas e a Parque Raposo; **(iv)** houver emissão de novas Cotas; **(v)** alienação de ativos das Sociedades Investidas e da Parque Raposo; **(vi)** oferta pública de ações ou títulos de participação (*equity*) das Sociedades Investidas; **(vii)** mutações patrimoniais significativas, a critério do Gestor; **(viii)** permuta, alienação ou qualquer outra operação com as ações de emissão das Sociedades Investidas; e **(ix)** verificada a liquidação antecipada do Fundo.

No momento da subscrição de Cotas e de acordo com declaração que deverá ser firmada no Compromisso de Investimento, os Cotistas terão ciência, reconhecerão e aceitarão as regras relativas à avaliação dos ativos da carteira do Fundo.

A elaboração das demonstrações contábeis do Fundo, assim como a contabilização dos ativos do Fundo, inclusive quanto aos critérios de provisionamento e baixa de investimentos, deverão ser realizadas nos termos da regulamentação aplicável, incluindo sem limitação o disposto na Instrução CVM nº 579.

O exercício social do Fundo terá início no primeiro dia do mês de janeiro e término no último dia útil de dezembro de cada ano.

O primeiro e o último exercício do Fundo podem ter duração inferior a 12 (doze) meses.

A auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória caso o Fundo esteja em atividade há menos de 90 (noventa) dias.

Caso seja utilizada a faculdade prevista acima:

(i) fica dispensado o envio das demonstrações contábeis do Fundo correspondentes ao encerramento do primeiro exercício, o qual não poderá ter duração maior do que 90 (noventa) dias; e

(ii) a auditoria das demonstrações contábeis do Fundo correspondentes ao segundo exercício, comparativas com as do primeiro exercício, deve abranger o primeiro período de até 90 (noventa) dias e o segundo de 12 (doze) meses.

O Administrador deverá enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

(i) Trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações: (a) O valor do Patrimônio Líquido; e (b) O número de Cotas emitidas;

(ii) Semestralmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram; e

(iii) Anualmente, em até 150 (cento e cinquenta dias) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis auditadas referidas na seção II do capítulo VII da Instrução CVM nº 578, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório do administrador e gestor a que se referem o artigo 7º, inciso IV, e artigo 8º, inciso I do Regulamento.

A informação semestral referida acima, deve ser enviada à CVM com base no exercício social do Fundo.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas e à CVM os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, conforme aplicável:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, caso as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação em mercados organizados;
- (iii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (iv) se aplicável, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos em regulamentação específica.

Os estudos e análises a que fez referência ao artigo 7º, inciso IV, do Regulamento que buscam permitir o acompanhamento dos investimentos realizados serão divulgados com periodicidade anual, e tratarão dos objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 578.

Na ocorrência de alteração no valor justo dos investimentos do Fundo, que impacte materialmente o seu patrimônio líquido, e do correspondente reconhecimento contábil dessa alteração, no caso de o Fundo ser qualificado como entidade para investimento nos termos da regulamentação contábil específica, o Administrador deve:

- (i) disponibilizar aos cotistas, em até 5 (cinco) dias úteis após a data do reconhecimento contábil:
  - (a) um relatório, elaborado pelo Administrador, com as justificativas para a alteração no valor justo, incluindo um comparativo entre as premissas e estimativas utilizadas nas avaliações atual e anterior; e
  - (b) o efeito da nova avaliação sobre o resultado do exercício e patrimônio líquido do Fundo apurados de forma intermediária.
- (ii) elaborar as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre a data de início do exercício e a respectiva data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração caso:
  - (a) sejam emitidas novas cotas do Fundo até 10 (dez) meses após o reconhecimento contábil dos efeitos da nova avaliação;
  - (b) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação em mercados organizados; ou
  - (c) haja aprovação por maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral de Cotistas convocada por solicitação dos Cotistas do Fundo.

As demonstrações contábeis referidas acima, devem ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM e enviadas aos Cotistas e à CVM em até 90 (noventa) dias após a data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração.

E dispensada a elaboração das demonstrações contábeis referidas no parágrafo acima quando estas se encerrarem 2 (dois) meses antes da data de encerramento do exercício social do Fundo, salvo se houver aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do disposto no inciso II, alínea “c” do Regulamento.

A publicação de informações referidas no Capítulo X do Regulamento, salvo os relatórios e análises mencionados no parágrafo único do artigo 48 do Regulamento deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como deve ser simultaneamente enviada ao mercado organizado em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Sem prejuízo do dever de divulgar aos Cotistas as informações na forma determinada pela CVM, o Administrador deverá atentar para os procedimentos de divulgação de informação emanados pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ABVCAP/ANBIMA.

### ***Política de Investimento e Período de Investimento e Desinvestimento***

A política de investimento do Fundo busca proporcionar aos seus Cotistas a remuneração de suas Cotas com base na Rentabilidade-Alvo, mediante o direcionamento de seus investimentos para o Projeto, por meio da aquisição dos Valores Mobiliários, participando das decisões estratégicas das Sociedades Investidas, de forma compartilhada com os outros sócios das Sociedades Investidas, com influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, de acordo com os parâmetros e regras definidas entre todos os sócios das Sociedades Investidas, observadas as diretrizes fixadas pelo Comitê de Investimento, caso este esteja em funcionamento.

O Fundo terá a seguinte política de investimento, a ser observada pelo Administrador e pelo Comitê de Investimento:

- (i) no mínimo, 90% (noventa por cento) da carteira do Fundo deverão estar representados por Valores Mobiliários;
- (ii) o restante da carteira, que não esteja representado por Valores Mobiliários, deverá ser aplicado, exclusivamente, em Ativos Financeiros.

Os limites estabelecidos acima, não são aplicáveis durante o prazo de aplicação dos recursos, nos termos da Instrução CVM nº 578.

Para o fim de verificação de enquadramento previsto no parágrafo primeiro, inciso I do artigo 23 do Regulamento, deverão ser somados os seguintes valores:

- (i) destinados ao pagamento de despesas do Fundo desde que limitado a 5% (cinco por cento) do capital subscrito;
- (ii) decorrentes de operações de desinvestimento:
  - (a) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no parágrafo primeiro, inciso I, do artigo 23 do Regulamento;
  - (b) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no parágrafo primeiro, inciso I, do Artigo 23 do Regulamento;  
ou

- (c) enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido;
- (iii) a receber decorrentes da alienação a prazo dos ativos previstos no parágrafo primeiro, inciso I, do artigo 23 do Regulamento; e
- (iv) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia a contratos de financiamento de projetos de infraestrutura junto a instituições financeiras.

Caso o desenquadramento ao limite estabelecido no caput do artigo 23 do Regulamento perdue por período superior ao prazo de aplicação dos recursos, estabelecido conforme o parágrafo segundo do referido artigo do Regulamento, o Administrador deve, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos:

- (i) reenquadrar a carteira; ou
- (ii) devolver os valores que ultrapassem o limite estabelecido aos Cotistas que tiverem integralizado a última chamada de capital, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada.

O Fundo poderá ter participação de até 100% (cem por cento) do capital das Sociedades Investidas.

O investimento em debêntures não conversíveis emitidas pelas Sociedades Investidas está limitado ao máximo de 33% (trinta e três por cento) do total do capital subscrito do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 578.

O Fundo não poderá investir em ativos no exterior.

O Fundo pode investir em cotas de outros Fundos de Investimento em Participações ou em cotas de Fundos de Ações - Mercado de Acesso para fins de atendimento ao limite mínimo referido no Regulamento.

O Fundo é obrigado a consolidar as aplicações dos fundos investidos, inclusive para fins de apuração dos limites de concentração da carteira, exceto as aplicações em fundos geridos por terceiros não ligados ao Administrador.

É vedada a aplicação em cotas de Fundo de Investimento em Participações que invista, direta ou indiretamente, no Fundo.

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial por meio de operações com opções, que tenham como ativo subjacente o Valor Mobiliário ou Ativo Financeiro que integre a carteira do Fundo, ou no qual haja direito de conversão ou permuta, ou ainda para proteção dos valores destinados aos Ativos Financeiros.

Na realização dos investimentos do Fundo, o Administrador e o Gestor observarão as deliberações do Comitê de Investimento, tomadas de acordo com o Capítulo VII do Regulamento, sem prejuízo do seu direito de vetar os investimentos que se encontrem em desacordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e na legislação aplicável.

Sem prejuízo do disposto na regulamentação em vigor e em outras disposições do Regulamento, as Sociedades Investidas diretamente pelo Fundo deverão atender aos seguintes requisitos:

- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- (ii) estabelecimento de um mandato unificado de 2 (dois) anos para todo o Conselho de Administração, quando existente;

- (iii) disponibilização para os acionistas de contratos com partes relacionadas nos termos da Deliberação CVM nº 642, de 07 de outubro de 2010, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de sua emissão;
- (iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- (v) obrigar-se, perante o Fundo, na hipótese de abertura de capital, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de prática de governança corporativa previstos na regulamentação aplicável ao Fundo; e
- (vi) promover a auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

Caberá ao Gestor ou ao Comitê de Investimento, a responsabilidade pela verificação da adequação e manutenção, pelas Sociedades Investidas diretamente pelo Fundo, durante o Período de Investimento, dos requisitos estipulados no Regulamento.

Caberá ao Gestor ou ao Comitê de Investimento, a decisão de permitir o Coinvestimento.

Na hipótese de haver mais de um investidor interessado no Coinvestimento, o valor a ser por eles investido será rateado, nas condições e nas práticas em que o Fundo e os interessados vierem a negociar.

#### ***Oneração de Ativos do Fundo***

O Fundo poderá prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, inclusive por meio da oneração de parte ou totalidade dos ativos integrantes de sua carteira ou dos Valores Mobiliários, aprovado por Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal, nos termos da regulamentação em vigor e conforme previsto no Capítulo VI do Regulamento. O Gestor poderá realizar as operações previstas acima com o fim de prover, direta ou indiretamente, recursos ao desenvolvimento do Projeto, desde que aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 27, inciso XI do Regulamento.

#### ***Períodos de Investimento e Desinvestimento***

O Período de Investimento corresponde ao período de duração de até 6 (seis) anos contados da Data de Início. Neste período, o Fundo poderá realizar investimentos nas Sociedades Investidas para o desenvolvimento do Projeto, conforme os procedimentos descritos no Regulamento.

Quaisquer recursos oriundos do Projeto que sejam rendimentos, dividendos ou retorno de capital não poderão ser utilizados de forma diversa da prevista no Regulamento.

O Período de Desinvestimento, conforme sua definição, (i) terá início no momento em que houver excedente de caixa no Projeto que possa ser distribuído aos Cotistas, a ser apurado pelo Gestor, levando em consideração os resultados gerados pelo Projeto e uma projeção da necessidade de caixa para a construção das unidades das fases subsequentes; (ii) estender-se-á até a data de liquidação do Fundo (observado o Prazo de Duração); e (iii) será aquele no qual o Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto dos investimentos liquidados, nos termos do Regulamento.

O Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto dos investimentos liquidados, nos termos do Regulamento.

O Período de Desinvestimento poderá ser antecipado ou prorrogado, por recomendação do Gestor e mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as competências previstas para o Comitê de Investimento, e respeitada a Rentabilidade-Alvo dos Cotistas.

Para a realização da distribuição de resultados e amortização de Cotas, durante o Período de Desinvestimento, o Gestor deverá considerar a retenção das quantias necessárias para a formação de reservas adequadas para que o Fundo possa fazer face às suas despesas e responsabilidades, conforme previsto no Regulamento.

### ***Distribuição de Resultados***

Na alienação, total ou parcial, dos Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou no recebimento de distribuições, a qualquer título, oriundas dos Valores Mobiliários, o produto oriundo de tais eventos poderá, a critério do Gestor, ser destinado à amortização de Cotas e/ou ao pagamento de rendimentos. Para tanto, o Gestor definirá o procedimento aplicável, de acordo com as seguintes regras:

- (i) dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Sociedades Investidas, assim como quaisquer outros valores recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida sociedade, poderão igualmente ser destinados à amortização de Cotas e/ou pagamento de rendimentos, observando-se que: **(a)** tais dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser retidos, total ou parcialmente, pelo Administrador, para pagamento de Encargos; ou **(b)** os valores relativos aos dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser repassados diretamente aos Cotistas;
- (ii) os valores distribuídos pelas Sociedades Investidas a título de dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser repassados pelo Administrador diretamente aos Cotistas, mediante decisão do Gestor, que notificará os Cotistas do referido repasse com antecedência mínima de 1 (um) dia de sua efetivação;
- (iii) A amortização das Cotas poderá, ao critério do Gestor, ocorrer mediante reduções de capital das Sociedades Investidas; e
- (iv) Qualquer amortização e/ou pagamento de rendimento: **(a)** abrangerá todas as Cotas subscritas e integralizadas; e **(b)** será feita na mesma data a todos os Cotistas mediante rateio das quantias sempre em dinheiro, a serem distribuídas pelo número de Cotas.

Sem prejuízo do acima disposto, mediante deliberações do Comitê de Investimento e da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador poderá, a qualquer tempo, amortizar Cotas e/ou pagar rendimentos com ativos do Fundo ou das Sociedades Investidas.

### ***Comitê de Investimento***

O Fundo terá um Comitê de Investimento, composto por até 5 (cinco) membros qualificados, sendo 1 (um) integrante indicado pelo Administrador, 2 (dois) integrantes indicados pelo Gestor e, eventualmente, até 2 (dois) integrantes indicados pelos Cotistas Majoritários, ou seja, os dois detentores do maior número e/ou percentual de Cotas do Fundo, desde que detenham cada um, pelo menos, 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Cada membro terá direito a 1 (um) voto no Comitê de Investimento.

Caso autorizado pelos referidos dois Cotistas Majoritários, o membro do Comitê de Investimento poderá ser indicado por outro Cotista que não seja um daqueles dois Cotistas Majoritários do Fundo, desde que detenha, no mínimo, 10% (dez por cento) das Cotas e observado o limite de 2 (dois) integrantes.

O Comitê de Investimentos e seus membros terão uma atuação de forma independente, conforme previsto no Código ABVCAP/ANBIMA.

O mandato dos membros do Comitê de Investimento será de prazo igual ao Prazo de Duração.

Competirá ao Administrador ou Gestor e/ou aos Cotistas Majoritários que indicaram os membros do Comitê de Investimento, conforme o caso, destituir o respectivo membro do Comitê de Investimento que indicaram, titular ou suplente, a qualquer tempo, e indicar seu substituto, observado o previsto no parágrafo abaixo.

A destituição do membro do Comitê de Investimento indicado pelos Cotistas Majoritários será realizada conjuntamente por estes que deverão indicar um novo membro do Comitê de Investimento, nos termos previstos no Regulamento.

Na hipótese de vacância por morte, interdição, renúncia ou qualquer outra razão, o cargo de membro do Comitê de Investimento será preenchido, automaticamente, por um novo membro, que completará o mandato do membro substituído, conforme indicação do Gestor.

Somente poderá ser eleito para o Comitê de Investimento, seja indicado pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Cotista, nos termos acima, a pessoa que:

- (a) Possuir, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, notadamente no setor imobiliário ou financeiro, ou ser especialista setorial com notório saber em referido setor;
- (b) Possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimento;
- (c) Possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- (d) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (a), (b) e (c), acima; e
- (e) Assinar termo, que preverá a confidencialidade das informações a que tiver acesso no exercício de suas funções e se comprometerá a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimento, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimento por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas acima.

Os membros do Comitê de Investimento poderão atuar em órgãos consultivos e/ou deliberativos de outros fundos de investimento em participações, devendo informar ao Administrador e ao Gestor e este aos Cotistas qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.



Os membros do Comitê de Investimento não terão direito a nenhuma remuneração por ocasião de sua nomeação, pelo desempenho de suas funções ou por sua presença nas reuniões do Comitê de Investimento.

É de competência do Comitê de Investimento deliberar acerca das matérias abaixo, conforme critérios e valores a serem definidos pelo próprio Comitê de Investimento.

As matérias listadas a seguir serão consideradas matérias de deliberação obrigatória do Comitê de Investimento e serão aprovadas pelos membros do Comitê de Investimento presentes, conforme indicados nesta tabela:

<b>NÚMERO MÍNIMO DE MEMBROS PRESENTES DO COMITÊ DE INVESTIMENTO</b>	<b>QUÓRUM MÍNIMO EXIGIDO PARA APROVAÇÃO</b>
2 (dois)	2 (dois)
3 (três)	3 (três)
4 (quatro)	4 (quatro)
5 (cinco)	4 (quatro)

- (i) Acompanhamento do desenvolvimento dos projetos e empreendimentos em andamento e avaliação das Sociedades Investidas e da Parque Raposo;
- (ii) Apresentação à Assembleia Geral de Cotistas, para prévia aprovação de proposta de alteração do Prazo de Duração;
- (iii) Acompanhar e autorizar as decisões inerentes à composição de sua carteira, incluindo, mas não se limitando, a aquisição e/ou a venda de ativos da carteira do Fundo, a partir de propostas apresentadas pelo Administrador ou Gestor; e
- (iv) Acompanhar as atividades do Administrador ou do Gestor, caso tais atividades não sejam desempenhadas pela mesma instituição, na representação do Fundo junto às Sociedades Investidas, na forma prevista no Regulamento.

As matérias listadas abaixo, ou outras a serem propostas pelos membros do Comitê de Investimento, poderão ser, individual ou conjuntamente, de competência do Comitê de Investimento, apenas se assim deliberado na primeira reunião do Comitê de Investimentos realizada. Caso contrário, as matérias abaixo listadas serão de competência do Gestor do Fundo:

- (i) rescisão ou renegociação dos termos de qualquer Compromisso de Investimento, desinvestimento ou qualquer forma de associação;
- (ii) aprovação de proposta de modificação do estatuto social das Sociedades Investidas e do contrato social da Parque Raposo, relacionadas à alteração do respectivo objeto e/ou capital social;
- (iii) indicação das pessoas que deverão representar o Gestor nas assembleias gerais e especiais das Sociedades Investidas, bem como no seu Conselho de Administração, se instalado, e demais órgãos de governança, quando criados;
- (iv) voto a ser proferido pelos conselheiros indicados pelo Fundo nas reuniões do Conselho de Administração das Sociedades Investidas, se instalado;

- (v) celebração, pelo Gestor, em nome do Fundo, dos contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo;
- (vi) aprovação e/ou alteração dos respectivos planos de negócios do Empreendimento e do orçamento anual das Sociedades Investidas;
- (vii) aportes não previstos nos planos de negócios de cada empreendimento;
- (viii) contratação, pelo Fundo ou pelas Sociedades Investidas, dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo e das Sociedades Investidas, respectivamente;
- (ix) deliberar sobre qualquer forma de Coinvestimento nas Sociedades Investidas ou na Parque Raposo;
- (x) deliberação sobre as situações de conflito de interesses envolvendo o Fundo, os Cotistas, as Sociedades Investidas e a Parque Raposo, ressalvado o disposto no artigo 27, XII, do Regulamento.

Todas as deliberações acima envolvendo as Sociedades Investidas e a Parque Raposo que sejam de competência da Assembleia Geral de Acionistas ou Reunião dos Sócios, do Conselho de Administração ou da Diretoria das Sociedades Investidas e/ou da Parque Raposo deverão ser aprovadas pelos referidos órgãos posteriormente à sua apreciação e aprovação por parte do Comitê de Investimento, conforme aplicável.

As deliberações sobre quaisquer formas de endividamento ou decisões sobre dívidas (incluindo, sem limitação, a constituição ou liquidação total ou parcial de dívida bancária ou através da emissão de valores mobiliários; constituição, liberação ou autorização para execução de garantias; fechamento de acordos judiciais ou extrajudiciais) das Sociedades Investidas terão participação do Gestor, não se limitando ao veto legal e regulatório. O Gestor poderá, inclusive, por meio da assembleia de acionistas das Sociedades Investidas, e sem que haja necessidade de autorização do Comitê de Investimento, destituir administradores para, em caso de descumprimento das obrigações de endividamento assumidas, fazer cumprir os contratos.

O Comitê de Investimento reunir-se-á a qualquer tempo, mediante solicitação de seus membros ou do Gestor sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

As convocações das reuniões do Comitê de Investimento deverão ser realizadas por qualquer membro do Comitê de Investimento e/ou pelo Administrador e/ou Gestor, por meio de envio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta. Independentemente de convocação, serão consideradas validamente instaladas as reuniões do Comitê de Investimento a que comparecerem todos os seus membros.

As reuniões do Comitê de Investimento serão consideradas validamente instaladas com a presença de membros que representem a maioria dos votos.

O quórum de deliberações das matérias listadas acima, assim como sua inclusão nas atribuições do Comitê de Investimento, será definido e aprovado na primeira reunião do Comitê de Investimento, pelos membros do Comitê de Investimentos presentes, conforme indicados nesta tabela:

NÚMERO MÍNIMO DE MEMBROS PRESENTES DO COMITÊ DE INVESTIMENTO	QUÓRUM MÍNIMO EXIGIDO PARA APROVAÇÃO
2 (dois)	2 (dois)
3 (três)	3 (três)
4 (quatro)	4 (quatro)
5 (cinco)	4 (quatro)

Das reuniões serão lavradas atas contendo a apreciação de matérias e as respectivas aprovações, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de Investimento presentes à reunião.

Todos os estudos e documentos distribuídos ou utilizados nas reuniões do Comitê de Investimento deverão ficar arquivados na sede do Administrador pelo prazo de 5 (cinco) anos contados de cada reunião ou enquanto durar o Projeto a que tais estudos e documentos fizerem referência.

As deliberações do Comitê de Investimento poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito e com aviso de recebimento, dirigida pelo Administrador a cada membro do Comitê, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

A resposta à consulta deverá se dar dentro de 15 (quinze) dias corridos e a ausência de resposta neste prazo será considerada divergência do membro do Comitê de Investimento à consulta formulada.

Os membros do Comitê de Investimento poderão participar das reuniões por meio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico que permita a identificação do respectivo membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto por meio de declaração por escrito encaminhada ao membro do Administrador por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o membro do Administrador ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome dos membros do comitê que participaram da reunião à distância.

#### ***Operações com Partes Relacionadas***

Partes Relacionadas poderão investir no Fundo e atuar como prestadores de serviços do Fundo, das Sociedades Investidas e da Parque Raposo, inclusive na concessão de financiamentos, celebração empréstimos, na estruturação de operações de captação de recursos, bem como na compra ou venda de ativos.

Exceto por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em títulos e valores mobiliários de companhias ou sociedades, conforme o caso, nas quais participem as Partes Relacionadas.

Salvo aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso I do artigo 42 do Regulamento (o Administrador, o Gestor, os membros do Comitê de Investimento e Cotistas titulares de cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total), bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados pelo Administrador ou pelo Gestor.

Tal restrição não se aplica quando o Administrador ou Gestor atuarem: (i) como Administrador ou Gestor de fundos investidos ou na condição de contraparte do Fundo, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo; e (ii) como Administrador ou Gestor de fundo investido, desde que expresso em regulamento e quando realizado por meio de fundo que invista, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em um único fundo.

Qualquer contratação realizada pelas Sociedades Investidas, ocorrida até a data do registro do Regulamento perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos, não dependerá de qualquer validação, devendo ser considerada contratação perfeita e válida para todos os fins de direito, somente podendo ser alterada a prestadora de tais serviços caso haja concordância da totalidade dos sócios das Sociedades Investidas.

Além do disposto acima, as seguintes sociedades ficam desde já autorizadas a serem contratadas para prestarem serviços às Sociedades Investidas, desde que contratadas em condições de mercado:

**123I INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede à Avenida República do Líbano, nº 331, sala 06, Ibirapuera, CEP 04501-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.010.818/0001-74, para, nos termos de seu objeto social, (i) prestar de serviços de divulgação de estimativas de preços de imóveis localizados no território nacional; (ii) comercializar espaços publicitários em websites próprios e de terceiros na rede mundial de computadores *internet*; (iii) promover consultoria sobre informações e avaliações técnicas e específicas de imóveis por meio de assinaturas; (iv) participar em outras sociedades na qualidade de sócia acionista ou quotista; e (v) realizar quaisquer outras atividades necessárias à realização de seu objeto social;

- **JBR CORRETORA DE SEGUROS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede à Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 2, 2º andar, sala 003, CEP 05502-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.093.691/0001-95, para , nos termos de seu objeto social, exercer atividades de (i) corretagem de seguros de ramos elementares, notadamente, seguros dos ramos vida, capitalização, planos previdenciários, saúde e administração, (ii) gerenciamento e consultoria de riscos em todas as suas modalidades; (iii) elaboração de análise e supervisão de políticas para tratamento de riscos; e (iv) assessoria na estruturação de operações mercantis e consultoria empresarial; e
- **NS EMPREENDIMENTOS**, para prestar serviços de gestão do Projeto;

## PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

A Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é a única responsável pelas funções de Administrador, Gestor no âmbito do Fundo e Coordenador Líder, Agente Escriturador no âmbito da Oferta, conforme se verifica abaixo.

### ADMINISTRADOR E GESTOR

#### *Breve Histórico do Administrador*

A Votorantim Asset é uma sociedade controlada pelo Banco Votorantim S.A. e concentra as atividades de administração de recursos financeiros de terceiros pelo grupo Votorantim.

Na data deste Prospecto, a Votorantim Asset administra aproximadamente R\$45,3 bilhões em recursos de terceiros e ocupa a oitava posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil segundo dados da ANBIMA referentes ao mês de julho de 2016.

#### *Principais Atribuições do Administrador*

O Gestor, por delegação de poderes do Administrador, exercerá todos os direitos inerentes aos Valores Mobiliários e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, inclusive o direito de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais das Sociedades Investidas, observadas as disposições previstas no Regulamento e da legislação aplicável, bem como praticará todos os atos necessários para implementar as orientações de investimento do Fundo emanadas pelo Comitê de Investimento, e pela Assembleia Geral de Cotistas, quando aplicável, conforme previsto, respectivamente, nos Capítulos VII e VI do Regulamento.

A administração do Fundo será exercida pelo Administrador por meio de mandato outorgado pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pelo ingresso no Fundo, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no: (i) Compromisso de Investimento, conforme Notificação de Integralização, feita pelo Administrador, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos nele estabelecidos; (ii) Termo de Adesão; e (iii) Boletim de Subscrição.

São obrigações do Administrador:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
  - (a) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas e de atas de reuniões do Comitê de Investimentos;
  - (c) o livro ou lista de presença de Cotistas;
  - (d) os relatórios do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis;
  - (e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu Patrimônio Líquido; e

- (f) cópia da documentação relativa às operações do Fundo;
- (ii) receber, em nome do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (iii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 578;
- (iv) elaborar, em conjunto com o Gestor, inclusive a partir das informações prestadas pelo Comitê de Investimento, as demonstrações contábeis anuais e o parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do Regulamento;
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (i) acima até o término de tal inquérito;
- (vi) exercer ou diligenciar para que sejam exercidos todos os direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, aos Valores Mobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e às atividades do Fundo;
- (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo ou oriundo da própria carteira administrada;
- (viii) manter os Valores Mobiliários e os Ativos Financeiros, qualificados como fungíveis, integrantes da carteira do Fundo, custodiados pelo Custodiante, ressalvado o disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 578;
- (ix) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo VIII da Instrução CVM nº 578 e do Capítulo X do Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo fundo e informados no momento do seu registro, bem como as demais informações cadastrais;
- (xi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo;
- (xii) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, todas as disposições constantes do Regulamento;

(xiii) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir: (i) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, nos padrões nela estabelecidos e conforme previsto no Regulamento e na regulamentação em vigor; (ii) as deliberações Comitê de Investimento, enquanto órgão de caráter consultivo, de modo discricionário;

(xiv) realizar a aplicação do capital no Projeto por meio do investimento nas Sociedades Investidas, mantendo a efetiva influência na definição da política estratégica e na gestão das Sociedades Investidas, nos termos do Regulamento e da Instrução CVM nº 578;

(xv) realizar a integralização das Cotas, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento e/ou das respectivas Notificações de Integralização, conforme aprovado, pelo Comitê de Investimento;

(xvi) diligenciar para que os sejam devidamente assinados o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, na forma prevista na Instrução CVM nº 578 e no Regulamento;

(xvii) rescindir ou renegociar os termos de qualquer Compromisso de Investimento, desde que aprovado pelo Comitê de Investimento;

(xviii) manter os Cotistas informados sobre as situações que possam se configurar como conflito de interesses nas deliberações do Comitê de Investimento, relativas a investimentos ou desinvestimentos nas Sociedades Investidas, quando os membros do Comitê de Investimento participarem de comitês de investimento ou conselhos de outros fundos que tenham por objeto o investimento em sociedades no mesmo Projeto;

(xix) adotar os procedimentos estabelecidos em relação ao Cotista Inadimplente, na forma estabelecida no Compromisso de Investimento e no Capítulo III do Regulamento;

(xx) comunicar ao Comitê de Investimento sobre a decisão do Administrador a respeito de qualquer forma de endividamento ou a decisão sobre as dívidas assumidas ou a serem assumidas pelas Sociedades Investidas; e

(xxi) exigir, no ato da subscrição das Cotas, a comprovação da caracterização do investidor enquanto Investidor Qualificado; e

(xxii) observar demais obrigações do Administrador referidas no artigo 39 da Instrução CVM nº 578.

#### ***Vedações ao Administrador***

É vedada ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo:

(i) receber depósito em conta corrente própria;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo:

(a) o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 578;

- (b) nas modalidades estabelecidas pela CVM; ou
  - (c) para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as suas Cotas subscritas.
- (iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, exceto mediante aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas;
- (iv) vender Cotas à prestação, salvo o disposto no artigo 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 578;
- (v) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (vi) aplicar recursos:
- (a) na aquisição de bens imóveis;
  - (b) na aquisição de direitos creditórios, ressalvadas as hipóteses previstas no artigo 5º da Instrução CVM nº 578 ou caso os direitos creditórios sejam emitidos pelas Sociedades Investidas; e
  - (c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.
- (vii) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (viii) praticar qualquer ato de liberalidade.

A contratação de empréstimos referida no inciso II, alínea “c”, acima, só pode ocorrer no valor equivalente ao estritamente necessário para assegurar o cumprimento de Compromisso de Investimento previamente assumido pelo Fundo. Caso existam garantias prestadas pelo Fundo, conforme disposto no inciso III, acima, e artigo 10, abaixo, o Administrador deve zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio, no mínimo, de divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na página do Administrador na rede mundial de computadores.

#### ***Breve Histórico do Gestor***

O Gestor foi constituído em 21 de junho de 1999 como Votorantim Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Em 7 de julho de 2000, alterou sua denominação para a atual, Votorantim Asset, tendo como principal missão a administração e gestão de recursos de terceiros. Sendo uma sociedade distribuidora, o Gestor também pode atuar na subscrição, isolada ou em consórcio, de emissões de títulos para revenda, na intermediação da colocação de emissões de capital no mercado e em operações no mercado aberto.



O Gestor possui uma política de investimento focada na busca permanente da melhor relação entre o risco e o retorno para alcançar os objetivos de investimento de seus clientes (Investidores Institucionais, Empresas, Instituições Financeiras, Multi Family Offices, Investidores Estrangeiros e Private Bank). Para isso, o Gestor utiliza-se de análises e estudos proprietários baseados em (i) análise fundamentalista; (ii) avaliação dos cenários econômico e político, nacional e internacional; e (iii) definição de alocação máxima (limites de aplicação) de cada ativo na composição dos fundos ou carteiras; entre outros.

Ainda, o Gestor tem por atividade a gestão de produtos customizados, destacando-se a estruturação dos seguintes fundos:

- No segmento de Renda Fixa: os fundos de Crédito Privado;
- No segmento de Ações: os fundos *stock picking* e *small caps*;
- No segmento multimercado: os fundos de estratégia macro e os *long & short*;
- No segmento de fundos estruturados: os fundos de investimento imobiliário (FII) para renda, os fundos de direitos creditórios (FIDCs) e também os fundos de investimento em participações (FIP).

No segmento de *asset management*, o Gestor possui a seguinte estratégia de atuação: (i) foco em produtos estruturados e de alto valor agregado; e (ii) ampliação das sinergias com o Banco do Brasil, cujo volume de fundos em parceria alcançou R\$ 4,9 bilhões, considerando a soma do patrimônio líquido desses produtos ao final de 2015.

Por sua vez, no segmento de *private banking*, a estratégia de atuação do Gestor está focada na gestão patrimonial integrada, por meio de soluções diferenciadas e customizadas, conforme Certificação ISO 9001:08 reafirmada em outubro de 2014, pela Bureau Veritas, para atividades de Gestão, Administração e Distribuição de Fundos de Investimento.

Desde 2008, o Gestor atua na estruturação, administração e gestão de fundos estruturados, como FIDC, FII e FIP, sendo atualmente um dos principais *players* em fundos estruturados no Brasil. Com base no *ranking* de gestão da ANBIMA de julho de 2016, o Gestor é o: (i) 3º (terceiro) maior *player* de FII; (ii) 8º (oitavo) maior *player* de FIDC; e (iii) 6º (sexto) maior *player* de FIP.

Fundos de Investimento	VAM (R\$ Bilhões)	Market Share	Ranking ANBIMA (Julho/16)
FIDC	2,1	2,8%	7
FII	5,4	9,4%	3
FIP	10,6	6,2%	4

Com atuação relevante nos três segmentos, o patrimônio líquido combinado dos 57 fundos geridos/administrados pelo Gestor atingiu valor total de R\$18,1 bilhões em julho de 2016, sendo o referido patrimônio representado, no mesmo período, (i) por 12% de FIDC (R\$2,1 bilhões); (ii) 30% de FII (R\$5,4 bilhões); e (iii) por 58% de FIP (R\$10,6 bilhões).

O Gestor ocupa a 8ª (oitava) posição no ranking de "*Gestão de Fundos de Investimento*" da ANBIMA, administrando o volume de R\$45,3 bilhões em fundos de investimentos e R\$5,9 bilhões em ativos de tesouraria (julho/2016).

Na busca do aprimoramento constante de seu processo de gestão, ela também investe, permanentemente, no desenvolvimento de seus profissionais e no aprimoramento de seu parque tecnológico a fim de minimizar os riscos e otimizar os resultados.

Como destaques do portfólio de fundos estruturados do Gestor, pode-se mencionar: (i) "*FII BB Progressivo II*": destinado à aquisição e locação de agências existentes do Banco do Brasil, cuja oferta secundária de cotas foi a maior da história do mercado brasileiro de FII, captando R\$1,6 bilhões e registrando pedidos de cerca de R\$ 20 bilhões; (ii) "*FIDC BB Votorantim Highland Infraestrutura*": primeiro fundo de debêntures de infraestrutura do mercado, criado com o objetivo de utilizar debêntures de infraestrutura para financiar projetos no setor de infraestrutura nas áreas de energia, transporte, água, saneamento básico e irrigação; (iii) "*FIP-IE BB Votorantim Energia Sustentável*": três fundos de investimento de participações em infraestrutura voltados para a geração de energia "limpa", que possuem como principal ativo o Complexo Eólico Faísca, composto por cinco parques eólicos em pleno funcionamento; e (iv) "FIP LPP": conjunto de três fundos com patrimônio líquido de R\$ 4,1 bilhões (março 2015) que investem prioritariamente em galpões logísticos.

A consistência da *performance* do Gestor tem sido destacada em diversos *rankings*, como o "Os Melhores Fundos para Institucionais", da revista Investidor Institucional, no qual o Gestor ocupa a 7ª posição com 9 fundos classificados como excelentes, e o ranking "Top Asset", publicado na revista mesma revista, no qual o Gestor ocupa a 11ª posição.

O Gestor obteve da Standard & Poors a classificação máxima que um prestador de serviços de *asset management* pode receber, em escala internacional, quanto às práticas de gestão de recursos de terceiros: AMP-1. Classificada entre as "*Melhores Gestoras de Fundos*" no prêmio "Top Gestão" de 2004 a

2011 e também em 2013 e 2014, o Gestor apresenta fundos 5 e 4 estrelas no "*Star Ranking*" de 2010 a 2014. O Top Gestão e o *Star Ranking* de fundos de investimento são preparados pela Standard & Poor's com exclusividade para "Valor Investe". Toda a metodologia utilizada para avaliar os fundos e para selecionar as gestoras encontram-se nas edições de abril de 2010, abril de 2011, abril de 2012, setembro de 2012, junho de 2013 e junho de 2014 da "Revista Valor Investe".

O Gestor tornou-se signatária do "PRI - *Principles for Responsible Investment*" em março de 2012, fato que reforçou o compromisso de incorporar critérios sociais, ambientais e de governança corporativa nos processos de análise e gestão de ativos.

### ***Principais Atribuições do Gestor***

O Fundo é gerido pelo Gestor que possui todos os poderes necessários para a gestão da carteira do Fundo, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, inclusive a celebração dos compromissos de investimento e de opções de aquisições, observadas as limitações impostas no Regulamento e demais disposições aplicáveis. Caberá ainda ao Gestor o direito de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais das Sociedades Investidas.

São obrigações do Gestor:

- (i) elaborar, em conjunto com o Administrador, relatório de que trata o artigo 7º, inciso IV do Regulamento;
- (ii) executar as transações de investimentos e desinvestimentos relativos às disponibilidades de caixa, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento;
- (iii) fornecer aos Cotistas que assim requererem, estudos e análises de investimento para fundamentar as decisões a serem tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
- (iv) fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e periodicidade previstos no regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
- (v) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;
- (vi) firmar, em nome do Fundo, acordos de acionistas ou quaisquer outros ajustes de natureza diversa das Sociedades Investidas;
- (vii) manter a equipe formada pelos integrantes do gestor, conforme perfil descrito no Anexo III do Regulamento, responsável pelas principais decisões do Fundo, nos termos do Regulamento ("Equipe Chave de Gestão"), própria para os trabalhos de gestão, assegurando que a Equipe Chave de Gestão esteja envolvida diretamente nas atividades de gestão do Fundo durante o Prazo de Duração;
- (viii) representar o Fundo perante as Sociedades Investidas e monitorar os investimentos do Fundo, mantendo a documentação hábil para demonstrar tal monitoramento;
- (ix) manter toda a documentação hábil para que se verifique como se deu o processo decisório relativo à composição da carteira do Fundo e à observância de sua política de investimentos;

- (x) atender pedidos efetuados pelas autoridades competentes e/ou defender os interesses do Fundo em eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras decorrentes de suas atividades na gestão do Fundo;
- (xi) prover a liquidez necessária ao Fundo, a fim de atender os prazos para pagamento, conforme estabelecido no Regulamento, dentro das condições de mercado;
- (xii) efetuar as movimentações necessárias à geração de recursos para liquidação de operações contratadas na data de seu vencimento; e
- (xiii) exercer funções e competências do Comitê de Investimento, caso necessário, conforme previsto no Regulamento.
- (xiv) fornecer ao Administrador todas as informações e documentos necessários para que este possa cumprir suas obrigações, incluindo, dentre outros:
  - (a) as informações necessárias para que o Administrador determine se o Fundo se enquadra ou não como entidade de investimento, nos termos da regulamentação contábil específica;
  - (b) as demonstrações contábeis auditadas das Sociedades Investidas, quando aplicável; e
  - (c) o laudo de avaliação do valor justo das Sociedades Investidas, quando aplicável nos termos da regulamentação contábil específica, bem como todos os documentos necessários para que o Administrador possa validá-lo e formar suas conclusões acerca das premissas utilizadas pelo gestor para o cálculo do valor justo.
- (xv) observar demais obrigações do Gestor referidas no artigo 40 da Instrução CVM nº 578.

Mediante determinação do Comitê de Investimento, o Administrador ou o Gestor outorgará procuração para que qualquer membro do Comitê de Investimento represente o Fundo nas assembleias de acionistas das Sociedades Investidas, formulando seu voto na forma do Regulamento, devendo a referida pessoa seguir as orientações e instruções de voto transmitidas pelo Comitê de Investimento, bem como dar conhecimento a respeito das deliberações.

Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos III e IV acima, o Gestor, em conjunto com o Administrador, pode submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses do Fundo e dos demais Cotistas, e eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às empresas nas quais o Fundo tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Cotistas que requereram a informação.

Os recursos integralizados no Fundo deverão ser utilizados de acordo com o respectivo cronograma de investimentos para a aquisição dos Valores Mobiliários de emissão das Sociedades Investidas, observado o previsto nas seções "Destinação dos Recursos" e "Sumário da Nova Raposo", nas páginas 38 e 78 deste Prospecto.

### ***Substituição do Administrador ou Gestor***

O Administrador ou o Gestor deve ser substituído nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia; ou
- (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre a substituição do Administrador em até 15 (quinze) dias da sua renúncia ou descredenciamento e deve ser convocada:

- (i) imediatamente pelo Administrador ou pelos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas subscritas, nos casos de renúncia; ou
- (ii) imediatamente pela CVM, nos casos de descredenciamento; ou
- (iii) por qualquer Cotista caso não ocorra convocação nos termos dos itens I e II, acima.

No caso de renúncia, o Administrador ou o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador.

No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento, o Administrador ou o Gestor deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição do novo administrador que vier a substituí-la, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da aprovação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, as Sociedades Investidas e os Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

No caso de renúncia, o Administrador ou o Gestor continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a Taxa de Administração estipulada no artigo 13 do Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

O Gestor somente poderá renunciar às suas funções após o prazo de 6 (seis) anos contados da aquisição pelo Fundo de participação, direta ou indireta, nas Sociedades Investidas.

### **CUSTODIANTE**

#### ***Principais Atribuições do Custodiante***

O Banco Votorantim é o prestador de serviços de custódia qualificada, os quais compreendem a liquidação física e financeira dos títulos e valores mobiliários e ativos financeiros que integram a carteira do Fundo, sua guarda, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos.

O Custodiante também é a instituição responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros que serão objeto de investimento pelo Fundo.

## COORDENADOR LÍDER

### ***Breve Histórico do Coordenador Líder***

A Votorantim Asset em função da *expertise* desenvolvida na estruturação, gestão, administração e distribuição de fundos de investimentos e de estruturas de renda fixa atuou de forma conjunta na coordenação das ofertas de diversos fundos de investimento.

Além disso, a Votorantim Asset individualmente coordena e/ou coordenou ainda a oferta de fundos de investimento distribuídos na própria base de clientes, destacando-se os fundos: (i) “FII Votorantim Securities”: um dos primeiros fundos de investimento de títulos e valores mobiliários, essencialmente Certificados de Recebíveis Bancários, iniciado em 2010, atingindo em 2015 algo em torno de mil cotistas e PL acumulado de R\$ 2,3 Bilhões, (ii) “Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim LCI Banks”: fundo iniciado em 2014 para a aquisição de LCI emitida por instituições financeiras com Baixo Risco de Crédito. A Votorantim Asset nos últimos 5 anos coordenou as ofertas de 2 Fundos de investimento em Direitos Creditórios (FIDC), 24 Fundos de Investimento em Participações (FIP) e 9 Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), que hoje totalizam um patrimônio líquido aproximadamente de 12,1 bilhões de Reais.

### **AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO**

Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* às Cotas a serem emitidas no âmbito da Oferta.

## REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### **Administrador**

#### Taxa de Administração

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, a Taxa de Administração equivalente 1,5% (um vírgula cinquenta por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada e apropriada diariamente como despesa do Fundo, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será paga mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços de administração do Fundo.

O primeiro pagamento da Taxa de Administração será realizado no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início, calculada *pro rata temporis*, até o último Dia Útil do referido mês.

Os Serviços de Administração do Fundo poderão ser pagos diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que (i) o somatório dos valores não exceda o montante total da Taxa de Administração; e (ii) não haja previsão específica diversa no Regulamento.

Os Serviços de Administração do Fundo, inclusive a gestão, atividades de tesouraria, escrituração das Cotas e custódia encontram-se incluídas no valor total da Taxa de Administração e serão dela deduzidas, conforme disciplinado no Regulamento e nos contratos específicos de prestação de serviços.

### **Gestor**

#### Taxa de Performance

A Taxa de Performance é a remuneração adicional do Gestor, conforme prevista no artigo 13 do Regulamento.

O Gestor receberá remuneração a título de Performance, a Taxa de Performance, que será correspondente a 20% (vinte por cento) sobre as distribuições do Fundo (a qualquer título), inclusive aquelas eventualmente feitas diretamente pelas Sociedades Investidas, que excederem o capital integralizado após a distribuição das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculada na forma prevista no parágrafo segundo do artigo 13 do Regulamento, acrescido de 10% ao ano (dez por cento ao ano), nos termos da fórmula indicada abaixo:

$$P = [VD - (CA - VP)] \times 20\%$$

Onde:

P = valor a ser pago, em moeda corrente nacional, ao Gestor, relativo à Taxa de Performance;

VD = valor disponível para ser distribuído aos cotistas de forma direta ou indireta (a qualquer título, incluindo, mas não se limitando a rendimentos e amortizações feitas pelo Fundo e dividendos pagos diretamente pelas Sociedades Investidas);

CA = valor total integralizado das cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, acrescido de 10% (dez por cento) ao ano, desde a data da integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance; e

VP = soma das quantias líquidas já distribuídas aos cotistas, de forma direta ou indireta, atualizada conforme critério estabelecido acima, desde a data do pagamento pelo Fundo ou Sociedades Investidas ao Cotista até a data do cálculo da Taxa de Performance, limitada ao valor do CA.

Somente haverá cobrança da Taxa de Performance quando o resultado da fórmula supra for positiva.

A Taxa de Performance será calculada sempre que houver valor a ser distribuído pelo Fundo aos Cotistas e será paga, como despesa do Fundo, no mesmo dia em que for distribuído aos Cotistas o valor que serviu de base de cálculo para a Taxa de Performance.

No que se refere à Taxa de Performance, deve-se observar, adicionalmente, o disposto a seguir:

- (i) O período de apuração da Taxa de Performance compreenderá a data de integralização das Cotas até a data de liquidação do Fundo;
- (ii) Para o cálculo da Taxa de Performance será utilizado o rendimento das Cotas, líquido da Taxa de Administração e das despesas incorridas pelo Fundo no período de apuração da Taxa de Performance;
- (iii) a Taxa de Performance será provisionada diariamente, adotando-se o critério *pro rata die* à base de 252 dias úteis;
- (iv) a cobrança da Taxa de Performance ocorrerá nos seguintes eventos: (a) após os Cotistas terem recebido (a qualquer título) o respectivo valor integralizado por suas Cotas e rendimentos superiores à variação do IPCA, acrescida de 10% a.a. (dez por cento ao ano); ou (b) quando da destituição do Gestor por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que não seja decorrente de culpa comprovada no desempenho de suas atribuições; ou (c) liquidação antecipada do Fundo; ou (d) modificação do Regulamento que reduza a Taxa de Performance ou modifique sua forma de cobrança, sendo que, nas hipóteses dos itens (b), (c) e deste (d), a cobrança será realizada quando da precificação da Cota após a obtenção da avaliação referida no item (v) abaixo; e
- (v) Nos casos definidos em (b), (c) e (d) do item (iv) acima, o Administrador deverá contratar, às expensas do Fundo, um laudo de avaliação de empresa de primeira linha para atribuir valor aos Valores Mobiliários, enquanto ativos do Fundo. O resultado dessa avaliação será usado para atualizar o valor do Patrimônio Líquido, independente de deliberação do Comitê de Investimento, e, conseqüentemente, determinar o valor da Taxa de Performance, que, neste caso, será cobrada mesmo que não haja qualquer distribuição aos Cotistas, sendo que na fórmula de cálculo descrita no artigo 13, o valor VD será substituído pelo valor do Patrimônio Líquido, conforme valor atribuído no laudo de avaliação contratado.

Para efeito de cálculo da variação do IPCA, será considerada a variação positiva ou negativa deste índice ocorrida entre as datas de cada cobrança da Taxa de Performance, conforme o caso, calculada tal variação *pro rata die*, utilizando-se sempre o índice relativo ao mês imediatamente anterior a cada um daqueles eventos, em razão do prazo de divulgação das Sociedades Investidas, de acordo com a seguinte fórmula:



$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{dup / dut} \right]$$

C = Fator de variação do IPCA desde a Data de Início;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início ou a Data de Cobrança e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a última e a próxima Data de Cobrança, sendo "dut" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior a última Data de Cobrança;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior a Data de Cobrança imediatamente anterior, ou a data do início do Fundo, caso seja a primeira cobrança da Taxa de Performance.

Caso o número-índice NI<sub>k</sub> não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI<sub>k</sub> na apuração do Fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção") da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

NI<sub>Kp</sub> = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

- (i) O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre o Fundo e os Cotistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- (ii) O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Não será permitida qualquer forma de distribuição de rendimentos ou principal aos Cotistas até que a Taxa de Performance tenha sido paga.

A Taxa de Performance será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no SELIC desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

Na ausência de apuração ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contado da data esperada para sua apuração ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal.

Não haverá taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, declara que:

- (i)** o Prospecto Definitivo da Oferta contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, do Fundo, das Cotas, do Projeto, da Nova Raposo, das suas atividades, da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades desenvolvidas e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;
- (ii)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pelo Fundo, representado pelo Administrador, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.
- (iii)** o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO FUNDO,  
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

O Administrador, na qualidade de representante do Fundo, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, declara que:

- (i)** o Prospecto Definitivo contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, das Cotas, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;
- (ii)** as informações contidas no Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii)** o Administrador se responsabiliza pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição;
- (iv)** o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

### DEMONSTRATIVO DE CUSTOS DA OFERTA

As despesas com auditores demais prestadores de serviços, exceto advogados, e outras despesas serão pagas pelo Fundo, com recursos decorrentes da integralização das Cotas, conforme descrito abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas	Custo Total	Custo Unitário por Cota	Percentual em Relação ao Valor Total da Oferta
Despesas decorrentes do Registro do Fundo e da Oferta	R\$168.484,21	R\$0,5616	0,0562%
Registro das Cotas na CETIP	R\$12.760,00	R\$0,0425	0,0043%
Cetip (distribuição de ativos)	R\$5.484,21	R\$0,0183	0,0018%
Registro da Oferta na ANBIMA	R\$13.060,00	R\$0,0435	0,0044%
Registro e Alteração do Fundo na ANBIMA	R\$7.183,00	R\$0,0239	0,0024%
Custos com Cartório	R\$30.000,00	R\$0,1000	0,0100%
Marketing da Distribuição e Road Show	R\$100.000,00	R\$0,3333	0,0333%
<b>Total<sup>(1)</sup></b>	<b>R\$168.484,21</b>	<b>R\$0,5630</b>	<b>0,563%</b>

(1) Esta tabela é estimada com base na distribuição total das Cotas.

Ainda, as comissões devidas ao Coordenador Líder, as despesas com advogados e os custos com o registro da Oferta na CVM serão pagos pela Reserva Raposo, conforme descrito abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas	Custo Total	Custo Unitário por Cota	Percentual em Relação ao Valor Total da Oferta
Taxa de Estruturação	R\$1.500.000,00	R\$5.000,00	0,5000%
Taxa de Distribuição	R\$7.500.000,00	R\$25,0000	2,5000%
Laudo de Avaliação do FIP	R\$20.000,00	R\$0,0667	0,0067%
Despesas decorrentes do Registro do Fundo e da Oferta	R\$698.281,00	R\$2,3276	0,2328%
Taxa de Registro na CVM	R\$283.281,00	R\$0,9443	0,0944%
Taxa de Serviços de Liquidação BM&FBOVESPA	R\$115.000,00	R\$0,3833	0,0383%
Assessores Legais	R\$300.000,00	R\$1,0000	0,1000%
<b>Total<sup>(1)</sup></b>	<b>R\$9.718.281,00</b>	<b>R\$32,3943</b>	<b>3,2394%</b>

(1) Esta tabela é estimada com base na distribuição total das Cotas.

## DEMONSTRATIVO DE CUSTOS RECORRENTES DO FUNDO

Os custos recorrentes estimados do Fundo e as despesas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pelo Fundo são descritas abaixo, indicativamente:

Custos e Despesas	Periodicidade	Custo Total	Custo Unitário por Cota <sup>(2)</sup>
Taxa de Administração	Mensal	mínimo entre R\$ 20.000,00 ao mês e 1,5% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo	R\$15,0000
Taxa de Performance <sup>(3)</sup>	Mensal <sup>(1)</sup>	20% sobre o excesso de rendimento sobre IPCA+10% ao ano	R\$8,0000
Taxa de Custódia	Mensal	0,05% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo	R\$0,5000
Taxa ANBIMA (manutenção da base de dados)	Bimestral	R\$875,30	R\$0,0029
Taxa ANBIMA (supervisão)	Anual	R\$1.658,00	R\$0,0055
Taxa CVM	Trimestral	R\$13.799,42	R\$0,0460
Taxa Selic	Mensal	R\$440,00	R\$0,0015
Custos de cartório	Anual	R\$5.000,00	R\$0,0167
Taxa CETIP (custódia)	Mensal	R\$1.224,00	R\$0,0041
Taxa BM&FBOVESPA	Anual	R\$8.385,00	R\$0,0280
Auditoria FIP	Anual	R\$30.000,00	R\$0,1000

(1) Somente será cobrado após o cotista ter sido remunerado pela rentabilidade alvo de IPCA+10%.

(2) Custo unitário por Cota considerando a distribuição total de Cotas.

(3) Custo projetado (estimado) pelo Coordenador Líder.

## SUMÁRIO DA NOVA RAPOSO

### **Identificação da Nova Raposo**

Conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos”, acima, o Fundo investirá na Parque Raposo por meio de participação direta na Nova Raposo, fruto da Reorganização Patrimonial ocorrida na Reserva Raposo (vide o detalhamento da estrutura societária na seção “Destinação dos Recursos”, página 38 deste Prospecto Definitivo).

### **Acordo de Sócios**

O relacionamento entre a Nova Raposo e a Reserva Raposo, na qualidade de sócias da Parque Raposo, será regulado por acordo de sócios que, entre outros aspectos, disciplinará as regras:

- (i) para a administração da Parque Raposo, a ser seguida nas decisões da Parque Raposo no desenvolvimento o Projeto;
- (ii) para a distribuição dos fluxos de caixa aos sócios da Parque Raposo, incluindo, sem limitação, dividendos, juros sobre capital próprio e redução de capital;
- (iii) para a transferência de participação societária da Parque Raposo, inclusive quando do pagamento, aos Cotistas, da Rentabilidade-Alvo.

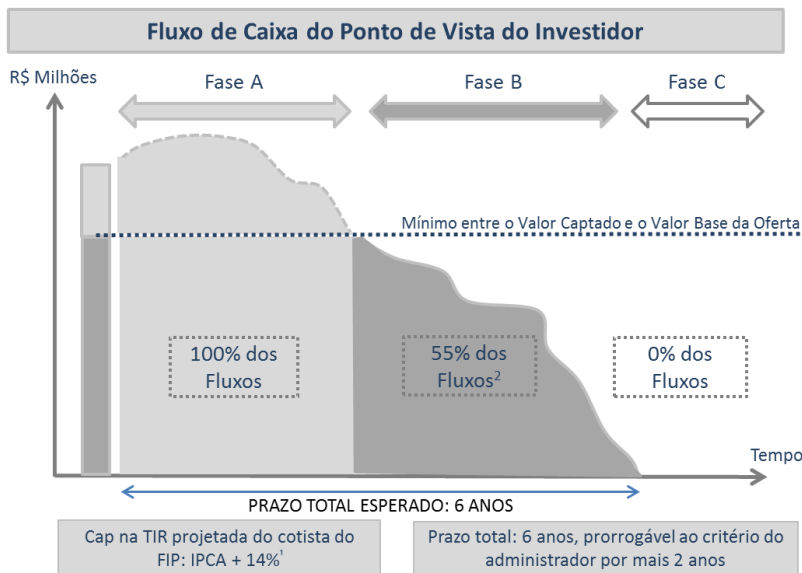
### **Distribuição de Resultados**

As regras para distribuição dos fluxos de caixa da Parque Raposo, aos seus sócios, indicadas no item “ii”, da subseção anterior, preverão que os pagamentos feitos à Reserva Raposo e à Nova Raposo pela Parque Raposo, na qualidade de suas sócias (“Pagamentos a Sócios”), seguirão a prioridade assim descrita:

- (i) Quitação de dívidas: os recursos dos Pagamentos a Sócios serão prioritariamente direcionados para a quitação total ou parcial (incluindo o direito de antecipação) da obrigação de pagamento representada pelos créditos imobiliários que conferem lastro ao CRI 2014 e ao CRI 2015;
- (ii) Fase A: após a quitação total dos créditos imobiliários descritos no item (i), acima, a Participação Societária de titularidade da Nova Raposo terá prioridade nos Pagamentos a Sócios, até que os Cotistas tenham recebido o rendimento acumulado sobre o capital total por eles investido no Fundo, com base na Rentabilidade-Alvo, até que o saldo das cotas tenha voltado ao valor base da oferta ou o valor captado, dos dois o menor, considerando o período que não houve distribuições ou distribuições insuficientes para que o valor das cotas represente o valor base da oferta.
- (iii) Fase B: após os pagamentos realizados conforme os itens “i” e “ii”, os Pagamentos a Sócios serão distribuídos na proporção das respectivas participações sobre o total de cotas e/ou ações emitidas pela Parque Raposo (em bases diluídas). Esta regra vigorará até que os Cotistas tenham recebido a totalidade do capital investido, devidamente corrigido pela Rentabilidade-Alvo.
- (iv) Fase C: após os pagamentos realizados conforme os itens “i”, “ii” e “iii”, os Pagamentos a Sócios serão distribuídos, integralmente, à Reserva Raposo.

O quadro abaixo resume cada fase acima descrita:

## Evolução da Distribuição dos Fluxos de Caixa Durante a Vida do Fundo



**FASE A:** FIP tem prioridade no recebimento dos dividendos decorrentes dos resultados das Sociedades Investidas após o pagamento dos CRIs:

- 100% dos fluxos de caixa distribuídos pelas Sociedades Investidas aos seus acionistas até que os cotistas do FIP tenham recebido o rendimento acumulado sobre o capital total investido;
- 100% dos fluxos de caixa distribuídos pelas Sociedades Investidas aos seus acionistas até que o saldo das cotas tenha voltado ao mínimo entre o valor captado e o valor base da oferta.

**FASE B:** FIP e empreendedores recebem respectivamente os seus percentuais de participação até o momento em que os cotistas do FIP tenham recebido 100% do capital investido corrigido:

- 55% dos fluxos de caixa distribuídos pelas Sociedades Investidas aos seus acionistas para o FIP<sup>2</sup>;
- 45% dos fluxos de caixa distribuídos pelas Sociedades Investidas aos seus acionistas para os empreendedores.

**FASE C:** Após a liquidação do FIP, 100% dos recursos distribuídos pelo empreendimento são destinados aos empreendedores

<sup>1</sup>A rentabilidade-alvo apresentada não representa nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

<sup>2</sup>Percentual válido para o valor da oferta de R\$ 300 milhões

## SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E DO FUNDO

### **Contrato de Distribuição de Cotas**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Administrador, em nome do Fundo, contrataram o Coordenador Líder para a prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, mediante o pagamento de comissão de estruturação de 0,5% e de distribuição equivalente à 2,5% sobre o valor das Cotas por ele efetivamente distribuídas, conforme "Demonstrativo de Custos da Oferta" na página 76 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre o procedimento de distribuição das Cotas, vide seção "*Procedimento de Distribuição das Cotas*", na página 30 deste Prospecto.

### **Contrato de Custódia e Controladoria**

Por meio do Contrato de Custódia, Controladoria e Escrituração, o Custodiante obrigou-se a prestar ao Fundo os serviços: (i) de custódia dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros do Fundo; e (ii) controladoria do Fundo.

O serviço de custódia qualificada compreende a liquidação física e financeira dos ativos, sua guarda e responsabilidade, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos.

O serviço de controladoria consiste na execução dos processos que compõem a controladoria dos ativos e passivos, bem como na execução dos procedimentos contábeis, de acordo com as legislações e as normas vigentes.



## DESCRIÇÃO DO PROJETO



### Introdução

O Projeto será desenvolvido no Imóvel Reserva Raposo, localizado em uma área total de aproximadamente 450 mil m<sup>2</sup>, na Rodovia Raposo Tavares, Km 18,5. o Reserva Raposo é localizado no Distrito Raposo Tavares, subprefeitura do Butantã, na zona oeste do município de São Paulo, na divisa com o município de Osasco. Trata-se de uma região estratégica, inserida a importantes eixos de ligação de caráter metropolitano, sendo eles, a Rodovia Raposo Tavares (SP-270) e o Rodoanel Governador Mário Covas (SP-21). Buscará ser um modelo de desenvolvimento urbano pautado no novo urbanismo, o qual objetiva maior qualidade de vida e de utilização dos espaços públicos, visando promover melhor relacionamento entre o homem a sua cidade.

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, bem com em razão de condições de mercado.



Seu uso é exclusivamente demarcado pelas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) conforme novo Plano Diretor, ou seja, “porções territoriais destinadas, predominantemente, à promoção de moradia digna para a população de baixa renda, seja por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como a provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais situadas na área urbana.” A área se insere em duas tipologias de ZEIS, respectivamente, ZEIS 2 e ZEIS 5. De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município, Lei n. 16.050/2014, as áreas definidas como ZEIS 2, caracterizam por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequados a urbanização. E as ZEIS 5 como lotes ou conjuntos de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas.



Zoneamento do Terreno

O tipo de ZEIS determina o coeficiente de aproveitamento (CA) mínimo e máximo permitido no terreno, além da destinação da área por tipo de unidade, conforme detalhado na seção "Visão Geral do Mercado Imobiliário", abaixo. No âmbito do Projeto, as ZEIS 2 e ZEIS 5 terão o seguinte Coeficiente de Aproveitamento (CA):

**Coeficiente de Aproveitamento do Projeto (CA)**

Zoneamento	CA Mínimo	CA Máximo	CA do Projeto
ZEIS 2	0,5	4	3,65
ZEIS 5	0,5	4	3,83



O Projeto é um empreendimento imobiliário que contém lotes destinados ao uso residencial, misto, comercial e institucional. Além disso, também prevê a destinação de áreas institucionais dentro dos lotes não-institucionais, que estarão relacionadas às áreas de saúde, educação, esportes e cultura. Espera-se que a área total da gleba ocupada pelo Empreendimento seja segmentada em 57 (cinquenta e sete) lotes. Estima-se que, ao final, esta área esteja ocupada por mais de 119 (cento e dezenove) torres.



Projeção das áreas do Projeto (sujeito a alterações conforme o processo de aprovação)

Segundo as projeções do Empreendedor, o Projeto deverá ser implantado em 6 (seis) fases de construção, observado um cronograma de implantação com o oferecimento de novas habitações de interesse social (HIS), sendo cerca de **(i)** 1,6 mil unidades habitacionais de tipo HIS 1; **(ii)** 10,5 mil unidades habitacionais de tipo HIS 2; e **(iii)** e 3,6 mil unidades habitacionais de mercado popular (HMP), diferenciadas de acordo com a renda familiar mensal. A renda familiar das unidades habitacionais HIS1, HIS2 e HMP não podem ultrapassar o valor atualizado, respectivamente, de 3 (três), 6 (seis) e 10 (dez) salários mínimos.

Serão disponibilizadas, ainda, 2,3 mil unidades habitacionais da categoria "uso residencial - R", subcategoria R2V, correspondentes: **(i)** aos edifícios residenciais, constituídos por mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em até dois blocos ou torres de edifícios; e **(ii)** aos conjuntos residenciais verticais, constituídos em condomínio por edifícios residenciais com acesso às edificações por via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto das unidades habitacionais pela via oficial de circulação.

Nesse sentido, a tabela abaixo demonstra o percentual de área a ser construída no projeto, considerando cada tipo de habitação acima descrito:

Tipo de Unidade	Zoneamento			
	ZEIS 2		ZEIS 5	
	Permitido	Utilizado no Projeto	Permitido	Utilizado no Projeto
HIS 1	No mínimo 60%	68,5%	Não Exigido	58%
HIS 2	Permitido	29,6%	Mínimo 40%	50,7%
HMP	No máximo 20%	0	Permitido	22,5%
R e nR	No máximo 20%	1,9%	No máximo 40%	26,8%

Além da instalação das unidades residenciais, o Empreendimento prevê a doação de 58 mil m<sup>2</sup> para a instalação de equipamentos públicos e a implantação de fachadas ativas, de uso comercial ou de serviços públicos no nível da rua. O incentivo deste tipo de ocupação tem o intuito de promover a rua como “local de encontro” por meio do convívio entre os pedestres e qualificá-la como um espaço coletivo.

Adicionalmente às lojas de rua, o Empreendimento prevê a implantação de galerias, que formarão pequenos centros de comércio. Essas áreas terão previsão de entrega em conformidade com o cronograma estimado e as fases de construção das torres residenciais, o que proporcionará aos primeiros moradores, assim como aos trabalhadores do Projeto, oferta de serviços e comércios desde a primeira fase de implantação.



Imagem ilustrativa passeio público com fachada ativa (Fonte: Empreendedor)



O Projeto visa criar uma rede de equipamentos, serviços, infraestruturas urbanas e boa oferta de emprego no bairro, por meio da concretização de uma proposta de ocupação para uso residencial e não residencial, com criação dos equipamentos públicos necessários e das vias de acesso planejadas para a circulação de veículos, ciclistas e pedestres (para maior detalhamento sobre o conceito do Projeto e a destinação do loteamento à áreas de natureza institucional, vide seções "Conceitos do Projeto" e "Áreas Institucionais" do Anexo VI deste Prospecto)





Imagem ilustrativa da UBS (projeção do Empreendedor)



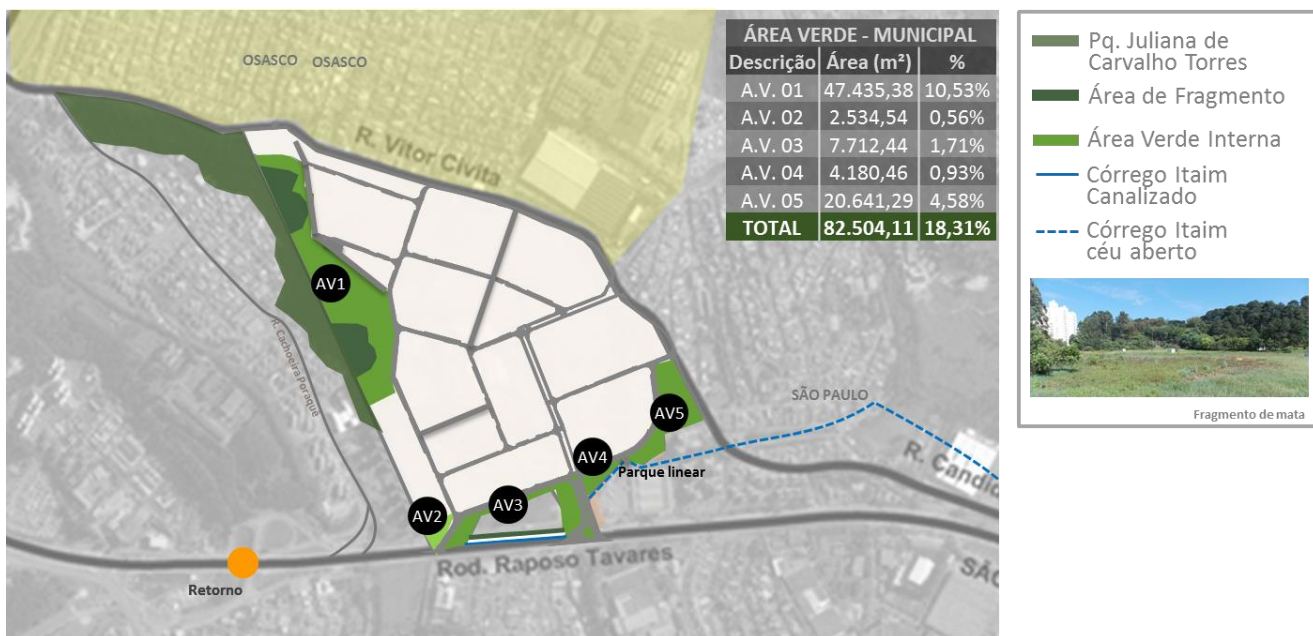
Imagem ilustrativa da CEI



Imagem ilustrativa áreas de lazer



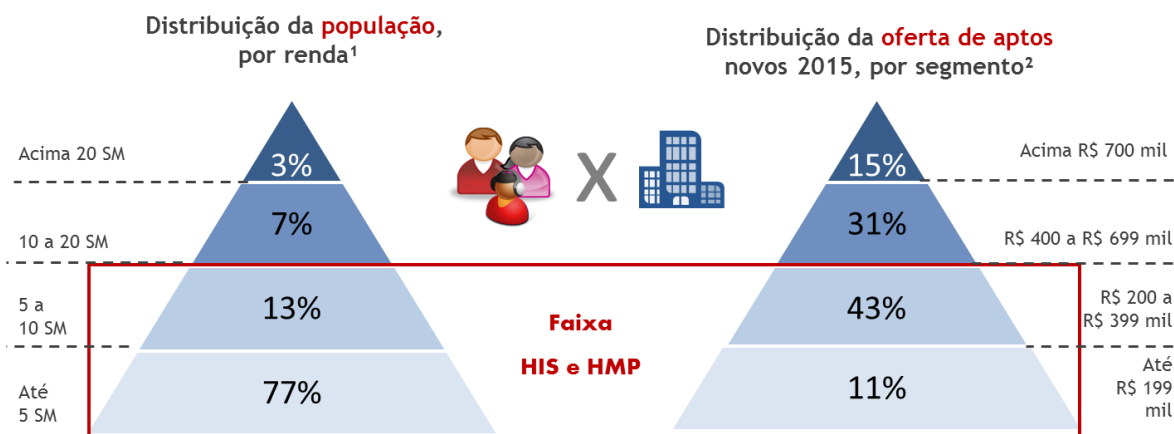
Além disso, o Projeto prevê a doação de mais de 82 mil m<sup>2</sup> em áreas verdes para a Prefeitura que se transformarão em diversos parques que se somarão ao já existente Parque Juliana de Carvalho Torres, que se localiza ao lado do empreendimento. Além disso, o Projeto prevê um alto índice de permeabilidade nos lotes, ao redor de 30%.



### Estudo de Demanda por Unidades Residenciais

A Lopes é a empresa autorizada pela Parque Raposo para promover e demonstrar as unidades imobiliárias autônomas do empreendimento, bem como para realizar a intermediação das vendas de tais unidades.

O diagrama abaixo apresenta um comparativo entre a distribuição da população por renda apresentada no censo de 2010 do IBGE contra a distribuição da oferta de novos apartamentos entre janeiro e dezembro de 2015 apresentada pela Embraesp, considerando os seguimentos abrangidos no Projeto. Pode-se observar que a proporção de unidades ofertadas à população de baixa e média renda é muito menor do que sua participação na população total:

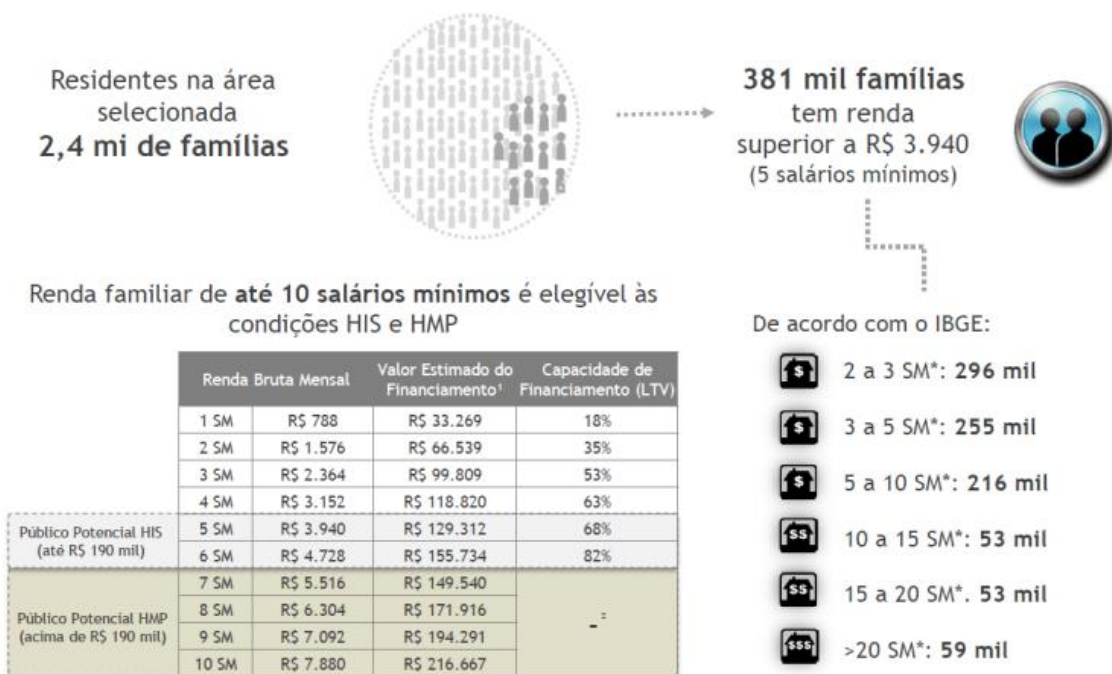


Fonte: Embraesp - Residenciais Verticais lançados na cidade de São Paulo de Jan a Nov/2015. IBGE 2010. Salário mínimo em Fev/14= R\$ 724

Os dados da distribuição da população por renda utilizaram os últimos dados disponíveis encontrados para a cidade de São Paulo, conforme compilados pelo IBGE para o censo de 2010.

Dados mais recentes sobre a estratificação de renda, referentes a 2014, foram divulgados pelo IBGE no estudo “Síntese da Indicadores Sociais - Uma análise das Condições de Vida da População Brasileira 2015” (<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv95011.pdf> e [http://servicodados.ibge.gov.br/Download/Download.ashx?http=1&u=biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv95011\\_cd.zip](http://servicodados.ibge.gov.br/Download/Download.ashx?http=1&u=biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv95011_cd.zip), tabela 5.2); entretanto, abrangem toda a Região Metropolitana de São Paulo (que reúne outros 38 municípios ao redor da cidade de São Paulo). Nesse estudo, 82,5% da população da Região Metropolitana de São Paulo apresentava uma renda familiar *per capita* igual ou inferior a 5 salários mínimos (SM).

Segundo a tabela abaixo, que ilustra os últimos dados disponibilizados pelo censo de 2010 do IBGE, verifica-se, na área de influência, que compreende as zonas oeste, sul e norte da cidade de São Paulo e diversos municípios na parte oeste e norte da Grande São Paulo, a existência de grande quantidade de famílias com renda na faixa entre 5 e 6 salários mínimos, dentro dos requisitos para aquisição de unidades HIS (habitação de interesse social).



Fonte: IBGE 2010, Dados estimados através de TGCA calculado pela Emplasa (Empresa Paulista do Planejamento Metropolitano SA).

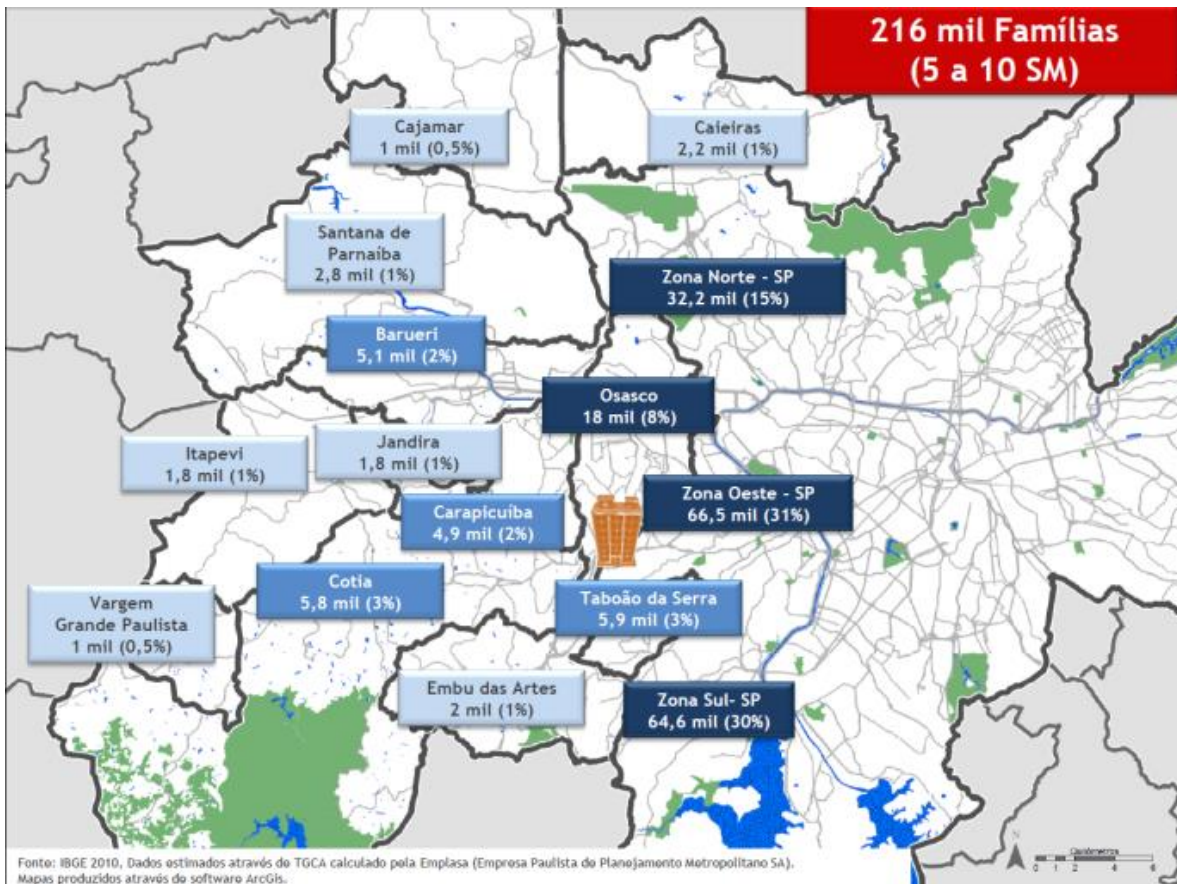
\* SM = Salário mínimo, medida utilizada pelo IBGE para estabelecer quebras das classes sociais. 1 SM = R\$788 (2015).

<sup>1</sup> WebSite Caixa Econômica Federal, simulação financiamento habitacional. Valor total do imóvel: até R\$ 190 mil para HIS (PMCMV) e acima de R\$ 190 mil para HMP; Prazo 360 meses; Amortização SAC e Melhores condições de taxa.

<sup>2</sup> Não há limite do valor total para imóveis enquadrados no segmento HMP.



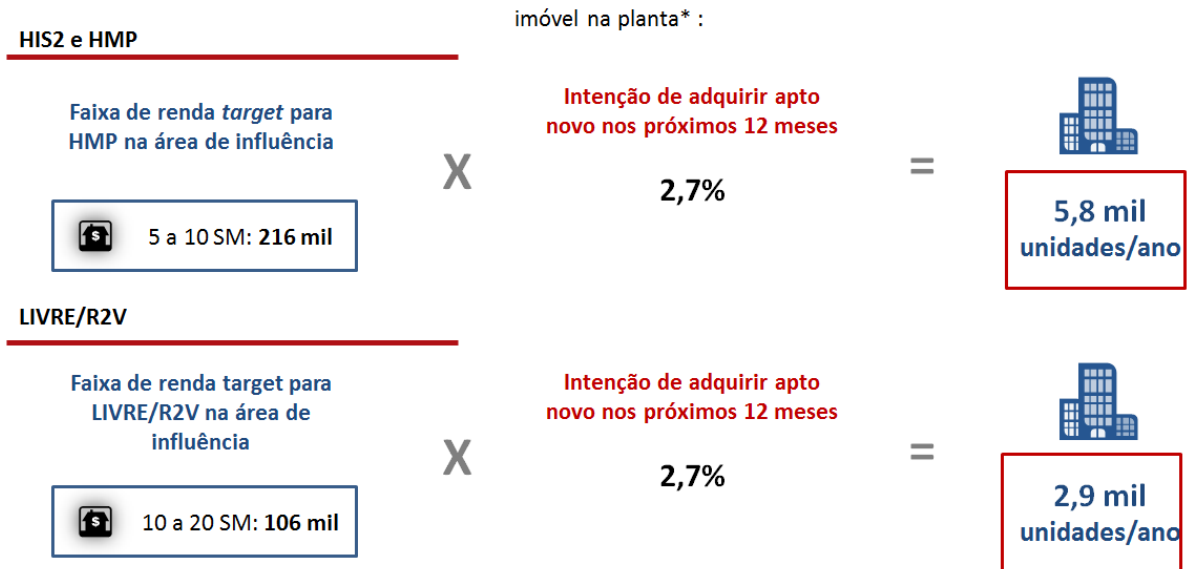
Ainda, segundo o censo de 2010 do IBGE, é possível auferir a demanda potencial por unidades HIS2 e HMP, considerando o volume de famílias com renda entre 5 a 10 salários mínimos em áreas próximas ao Projeto:



Fonte: IBGE 2010. Dados estimados através de TGCA calculado pela Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A.) - Mapas produzidos através do software ArcGIS.

Segundo o Empreendedor, atualmente existe uma demanda de compra anual de aproximadamente 12 mil unidades do tipo HIS2, 2,5 mil unidades do tipo HMP e 1,2 mil unidades do tipo R2V na área de influência do projeto. O termo firmado entre a Parque Raposo e a Lopes prevê incentivo nos percentuais de corretagem a partir de 1.500 unidades intermediadas durante os primeiros 7 meses. Tal incentivo torna-se crescente para 3.000 unidades intermediadas no mesmo prazo e 4.000 unidades intermediadas durante o primeiro ano.

Destaca-se que os dados sócio-demográficos da região e estudos/estimativas de intenção de compra feitos pelo Empreendedor, a partir da intenção do público (*target*) em adquirir imóveis na planta, demonstram o potencial de venda estimado do Projeto a para o mercado primário, conforme verificado abaixo:

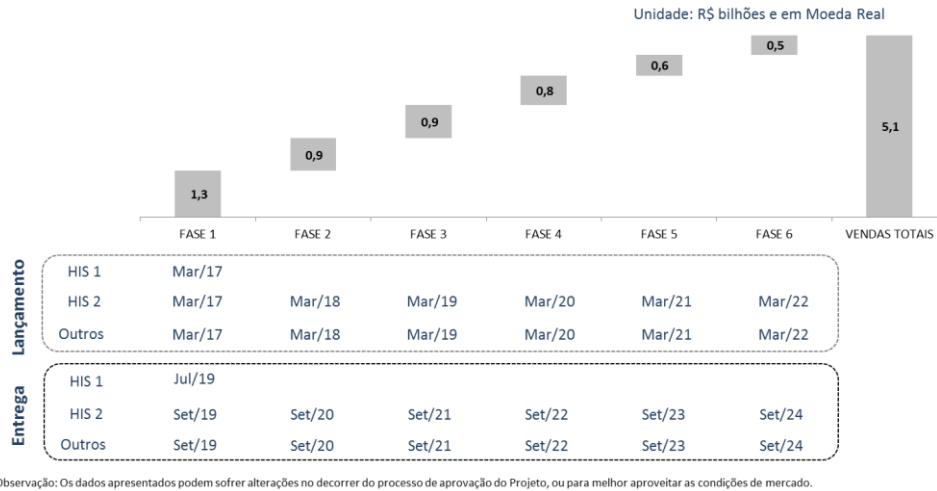


#### Valor Geral de Vendas (VGV)

O VGV corresponde ao Valor Geral de Vendas obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento. A Parque Raposo e o Empreendedor valem-se do VGV para calcular seu limite de gastos bem como o lucro esperado pela Parque Raposo, o que afetaria diretamente a rentabilidade das Cotas. A imagem abaixo aponta o VGV com base nas fases do Projeto, considerando, inclusive, as respectivas datas esperadas para seus lançamentos e entrega, respectivamente.

## VGv POR FASE DE LANÇAMENTO (R\$ BILHÕES)

### VGv por Fase de Lançamento (R\$ bilhões)

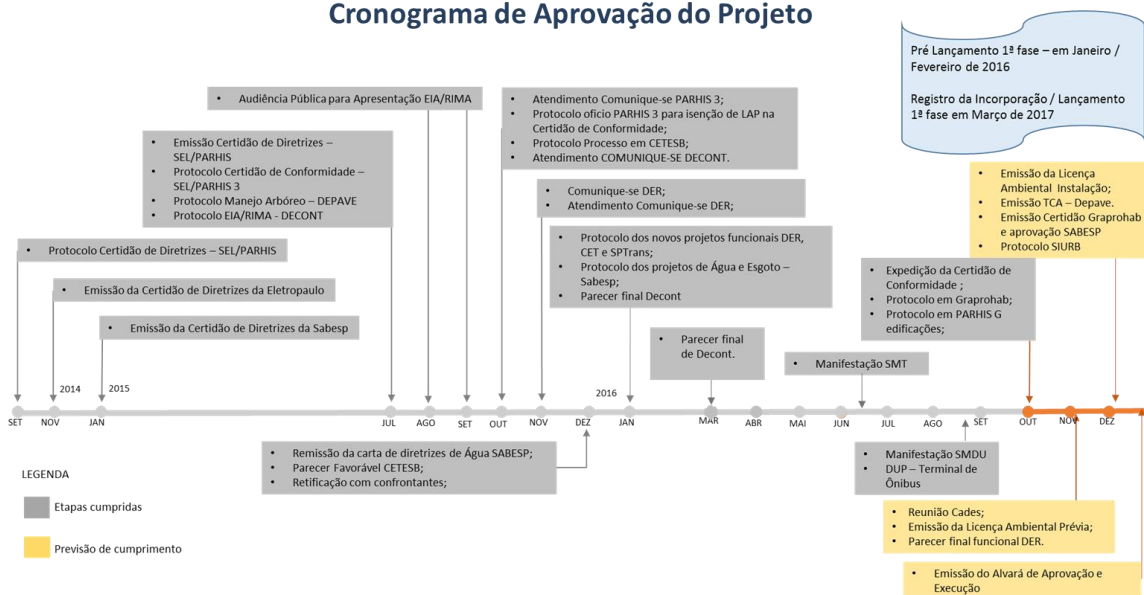


O Projeto tem VGv esperado de R\$ 5,1 bilhões de reais, sujeito a alterações no decorrer do processo de aprovação do projeto e/ou das condições de mercado no momento da venda das unidades habitacionais.

### Aprovações do Projeto

O Projeto Raposo está em processo final de obtenção de todas as licenças e aprovações necessárias para seu lançamento e execução. A figura abaixo exibe um cronograma indicativo e sumarizado dos principais passos e marcos para a aprovação do Projeto. Parte das áreas não residenciais (cujo VGv estimado total é de R\$ 400 milhões) poderá ser destinada também para locação.

### Cronograma de Aprovação do Projeto



Para a viabilidade do empreendimento foi firmado um Convênio 31/2014 - SEHAB-G, entre o empreendedor e a Secretaria Municipal de Habitação.

O processo de desenvolvimento do Projeto teve seu início formal em julho de 2014 com o protocolo do pedido de emissão da Certidão de Diretrizes feita no SEL/PARHIS em 30/07(ANEXO 20).

O SEL/PARHIS (Coordenadoria de Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social) é o órgão responsável pela regularização, aprovação e modificação do parcelamento do solo (loteamentos). PARHIS é responsável pela fixação de diretrizes do parcelamento, visando disciplinar o uso e ocupação do solo. A coordenadoria também é responsável pela aprovação dos projetos de HIS (habitação de interesse social) e HMP (habitação de mercado popular).

Em 30 de junho de 2015, a Comissão de SEL/PARHIS emitiu a Certidão de Diretrizes do empreendimento. No documento, foram relacionadas todas as demandas necessárias para aprovação e licenciamento do empreendimento, incluindo a definição das áreas verdes e institucionais a serem doadas, que somadas representam 35,06% do total da gleba.

Durante o segundo semestre de 2015, o Projeto conseguiu avanços importantes, tais como o agendamento e realização de audiência pública com a população residente ao redor do Imóvel Reserva Raposo. A referida audiência foi realizada no dia 28 de agosto de 2015, dentro da Vila Olímpica Mário Covas, localizada na Rodovia Raposo Tavares, km 19,5; onde se apresentou a toda população, bem como a aos órgãos públicos municipais e técnicos presentes o Projeto, seus impactos e medidas mitigadoras previstas.

Emitida a Certidão de Diretrizes do empreendimento, foi protocolado em 17 de julho de 2016 o pedido de emissão da Certidão de Conformidade, que trata da definição do parcelamento de toda a área no âmbito municipal. Essa Certidão de Conformidade foi emitida em 30 de setembro de 2016, o que possibilitou o protocolo perante o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB) em 6 de outubro de 2016 e o agendamento da primeira reunião para o dia 1º de novembro de 2016, conforme detalhado abaixo em “Etapas Finais de Aprovação - Certidão de Conformidade, GRAPROHAB e Registros de Parcelamento do Solo e Incorporação”.

#### Áreas Verdes - DEPAVE - SVMA (SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE)

A implantação das áreas verdes para as ZEIS 2 e 5 respeitou as condições determinadas no Artigo 56 do Plano Diretor Municipal (Lei 16.050/14). Segundo descrito, até a regulamentação da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, em tramitação na Câmara de Vereadores, terá como referência a Lei 13.885/04 que estipula a destinação de 15% de áreas permeáveis do total da gleba ou lote. Além disso, a definição de áreas verdes obedece à Lei 9.413/81 que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo. Conforme o Capítulo II, Art. 2º, inciso III, alínea “b”, 15% da área total deve ser destinada à implantação de áreas verdes.

Além disso, o empreendimento atende à determinação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), vinculado à Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo. Segundo as áreas verdes e sistemas de lazer em áreas urbanizadas devem representar no mínimo 10% da gleba na qual irá se instalar o empreendimento. Entretanto, eventualmente estas áreas poderão ser menores em função da especificidade da legislação municipal.

Estas áreas são espaços livres de uso público e não poderão ter sua finalidade alterada. O documento está lastreado na Resolução CONAMA 396/06, que dispõe sobre a intervenção ou supressão de vegetação em áreas de preservação permanente APP em áreas de utilidade pública, interesse social destinada à regularização fundiária em áreas urbanas ou baixo impacto ambiental. Segundo a resolução a supressão para regularização fundiária é aceita desde que declarada como ZEIS no Plano Diretor.

Em 17/03/2016, o Departamento de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE) manifestou-se favoravelmente a definição das áreas verdes e intervenções em APP propostas no projeto.

## Relatório do DECONT

O DECONT, após a avaliação do seu Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas (GTAC), emitiu um relatório em 11 de novembro de 2014 que ressalta, com base nas informações coletadas e na legislação ambiental vigente, não haver óbices quanto à obtenção da Certidão de Diretrizes, desde que incluídas as seguintes ressalvas: (i) em caso de doação de áreas institucionais, a Parque Raposo é responsável pela promoção da recuperação ambiental e deve assegurar a realização de medidas de intervenção tanto no imóvel de sua propriedade quanto nas áreas de doação à Prefeitura, não podendo a municipalidade arcar com qualquer ônus jurídico ou financeiro para utilização das áreas recebidas; e (ii) a solicitação do alvará de aprovação e execução para o Empreendimento ficará condicionada à manifestação favorável da DECONT.

Em 14 de dezembro de 2015, a CETESB emitiu parecer favorável ao Plano de Intervenção apresentado para implantação do empreendimento. Tal parecer foi protocolado em DECONT dia 22 de dezembro de 2015.

A região considerada nos estudos apresentados no EIA / RIMA para CETESB e DECONT foi considerado o terreno onde será implantado empreendimento e seu entorno imediato, onde exista a possibilidade de ocorrência de contaminações que se propaguem e entrem em contato com a área do empreendimento, durante e após a execução de suas obras.

Em 15/10/2015 foi protocolado o Plano de Intervenção de Investigação Ambiental. Esta etapa de trabalho teve como objetivo avaliar a qualidade do solo e da água subterrânea e assim estabelecer o cenário atual para um adequado gerenciamento ambiental das atividades a serem executadas durante a implantação do novo empreendimento residencial/comercial previsto para a área, a partir da avaliação de risco a saúde humana para os receptores considerados no modelo de exposição conceitual elaborado para a área. Ainda, teve como objetivo, atender as recomendações dispostas no documento “Consolidação de Estudos Ambientais e Monitoramento de Água Subterrânea para Encerramento (AME)”, a elaboração do plano de desativação da área da gráfica e a elaboração do projeto de reutilização da área e/ou adequação do projeto de implantação do empreendimento que contemple as etapas de implantação e ações ambientais a serem adotadas durante as diversas fases de implantação em função do cenário ambiental identificado e atualizado para a área.

Concomitante aos itens supracitados, algumas ações foram realizadas no intuito de atender a solicitação disposta no Parecer COMUNIQUE-SE nº 306/DECONT-2/2014 publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 02 de dezembro de 2014.

Visando ao atendimento destes objetivos, os trabalhos desta investigação complementar envolveram as seguintes atividades:

- Definição de unidades de decisão de toda porção do terreno, visto que o empreendimento a ser implantado no local demonstra necessidade preferencialmente de corte para regularização do terreno, visto que ocupa posição topográfica mais elevada do que a implantação a ser efetivada, para a coleta de amostras multi incremento em cada unidade de decisão;
- Análise química das amostras multi incremento para metais, compostos orgânicos semivoláteis (SVOC) e hidrocarbonetos totais de petróleo pelo método fingerprint (TPH fp);
- Instalação de 08 poços de monitoramento, distribuídos ao longo do empreendimento;
- Amostragem de água pelo método de baixa vazão para análise química de metais dissolvidos, compostos orgânicos voláteis (VOC), SVOC e TPH;
- Elaboração de Análise de Risco à Saúde Humana, com a utilização das planilhas da CETESB (2013);
- Elaboração do plano de desativação para a área da unidade da Paulus;
- Elaboração de relatório técnico contendo a descrição das atividades realizadas, as metodologias utilizadas, conclusões e recomendações quanto às ações ambientais necessárias para o uso futuro da área;

Adicionalmente, algumas ações gerenciais deverão ser tomadas em decorrência da implantação do empreendimento previsto para a área, representadas por medidas institucionais e de engenharia, conforme apresentado no Plano de Intervenção elaborado para a Área.

Em 14 de dezembro de 2015, a CETESB emitiu parecer favorável ao Plano de Intervenção apresentado para implantação do empreendimento. Tal parecer foi protocolado em DECONT dia 22 de dezembro de 2015, que também manifestou-se favorável condicionando o Habite-se à emissão de Parecer Técnico favorável de SVMA/DECONT, após apresentação do Termo de Reabilitação para o Uso Declarado emitido pela CETESB.

#### Licenciamento Ambiental - EIA/RIMA (SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE)

As bases e os procedimentos metodológicos aplicados na elaboração dos diversos estudos referentes aos meios físico, biótico e socioeconômico, que consolidaram o Estudo e Relatório de Impacto Ambiental do empreendimento Reserva Raposo (EIA/RIMA), seguiram as recomendações explicitadas no Termo de Referência emitido pela SVMA.

A metodologia adotada para elaboração do EIA/RIMA do Reserva Raposo descreve todas as atividades que o projeto deverá realizar, bem como todas as ações que o projeto desencadeará, identificando de forma clara os impactos ambientais decorrentes da implantação do empreendimento.

#### Memorial Técnico da AES Eletropaulo

Com base nos dados apresentados pela Associação Brasileira de Distribuidores de Energia Elétrica - ABRADDEE, estima-se que as unidades residenciais, quando totalmente ocupadas, consumirão aproximadamente 4 GWh/mês. Esse dado foi calculado com base nos dados para todos os consumidores residenciais atendidos pela AES Eletropaulo, empresa responsável pela distribuição em parte da Região Metropolitana de São Paulo, na qual está incluída a cidade de São Paulo, a qual foi consultada e informou que existe viabilidade técnica para atendimento ao empreendimento, conforme consta no Memorial Técnico expedido em 21 de novembro de 2014. Ademais, deixou clara a necessidade de apresentação de quaisquer alvarás, licenças e certidões exigidas pela legislação federal, estadual e municipal para que seja efetuada a ligação elétrica no Projeto.

#### Carta de Diretrizes da SABESP

A SABESP tratou de algumas questões relevantes para o Projeto, por meio de carta de diretrizes emitida em 21 de janeiro de 2015, tais como o abastecimento de água e o esgotamento sanitário. A SABESP afirma que o abastecimento de água no entorno do Projeto encontra-se em sistema isolado, compreendendo manancial, captação, adução, tratamento, reserva, distribuição e elevatórias, se necessário, com serviços automatizados. Salienta ainda que as eventuais obras tanto de perfuração quanto de instalação de equipamentos são de responsabilidade daqueles que desenvolverão do Projeto. Paralelamente, alternativas estão sendo estudadas, envolvendo obras futuras no entorno do empreendimento.

A região já conta com rede coletora de esgoto, que deverá ser prolongada em aproximadamente 2.800 metros do ponto de interligação localizado na Av. Escola Politécnica até o empreendimento. A SABESP solicita que o Projeto Executivo esteja devidamente aprovado para efetivação das interligações do sistema de água e esgoto.

Após reuniões realizadas entre empreendedores e concessionária, em 11 de dezembro de 2015 foi emitida nova diretriz, e o projeto para atendimento foi protocolado para análise da SABESP em 29 de janeiro de 2016, e nova diretriz foi emitida em 19 de agosto de 2016 refletindo ajustes no projeto.

### Etapas Finais de Aprovação - Certidão de Conformidade, GRAPOHAB e Registros de Parcelamento do Solo e Incorporação

Em 30 de setembro de 2016, a Prefeitura Municipal de São Paulo expediu a Certidão de Conformidade do empreendimento, que trata da aprovação do parcelamento do solo em âmbito municipal. Em reavaliação feita por SEL/PARHIS3, entenderam que tanto a Licença Ambiental Prévia (LAP); bem como parecer final do DER não foram exigíveis para a emissão da Certidão de Conformidade.

Com a emissão da Certidão de Conformidade em 06 de outubro de 2016, foi possível protocolar o processo perante o GRAPOHAB do Estado de São Paulo.

O GRAPROHAB analisa e libera os projetos de infraestrutura em âmbito estadual. As pastas são analisadas e deliberadas por: SABESP, CETESB, SH, EMPLASA e DAEE. A primeira reunião para deliberação já está agendada para o dia 01 de novembro de 2016. Caso a maioria dos técnicos ainda não tenha finalizado suas análises, esse processo poderá ser prorrogado por um prazo de 30 (trinta) dias. O GRAPOHAB tem um prazo máximo de 60 (sessenta) dias após o protocolo para prover um parecer sobre o projeto. Caso ainda haja exigências técnicas, o empreendedor terá até 60 (sessenta) dias para cumpri-las, prorrogáveis por até 12 (doze) meses.

Após a aprovação das edificações, serão emitidos os alvarás de aprovação e execução, que permitirão a obtenção do “Registro do Parcelamento de Solo (loteamento) e Incorporações”.

### Gráfica Paulus

Visando a implementação do projeto de baixa renda “Reserva Raposo”, a Gráfica Paulus optou pela sua mudança para local, mais adequado e moderno, propondo-se assim a encerrar seu contrato de comodato no atual imóvel de propriedade do Parque Raposo Ltda. mediante a entrega do empreendedor novo imóvel em condições plenas para realização das atividades da Gráfica Paulus.

Este novo imóvel localiza-se no município de Cotia, altura do quilômetro 26,5 sentido capital, em local onde funcionava antiga indústria farmacêutica, hoje desativada. Segundo certidão de diretrizes emitida pela Prefeitura Municipal de Cotia, o zoneamento incidente no local é predominantemente industrial e apto a receber licença de funcionamento para indústria gráfica.

Os projetos visando adequação do imóvel para funcionamento da indústria gráfica encontram-se desenvolvidos. Após pesquisas e investigação detalhada da qualidade do solo e da água subterrânea e análise do risco à Exposição Humana e, tendo em vista que o imóvel será utilizado na modalidade comercial / industrial e considerando-se ainda a imposição de restrição ao uso de águas subterrâneas para consumo humano, não haverá riscos de exposição a seus futuros usuários, viabilizando assim seu uso na forma pretendida.

### Trânsito (CET, DER e SPTrans)

A instalação do empreendimento atenderá principalmente diretrizes para atendimento da melhoria da mobilidade, por meio da integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de pedestres.

Para embasar todo o desenvolvimento dos projetos, de acordo com as diretrizes estabelecidas por DER, SP Trans e CET, um estudo de tráfego de veículos foi realizado pela TTC Engenharia entre os dias 22 e 24 de julho de 2014 e 29 e 31 de julho de 2014, onde foram estipulados diversos pontos de contagem de tráfego no entorno do empreendimento, os quais consideraram tanto o sentido Centro-Bairro, quanto Bairro-Centro. Em complementação a estes estudos, foi elaborado uma análise complementar pelo escritório Michel Sola Consultoria e Engenharia.

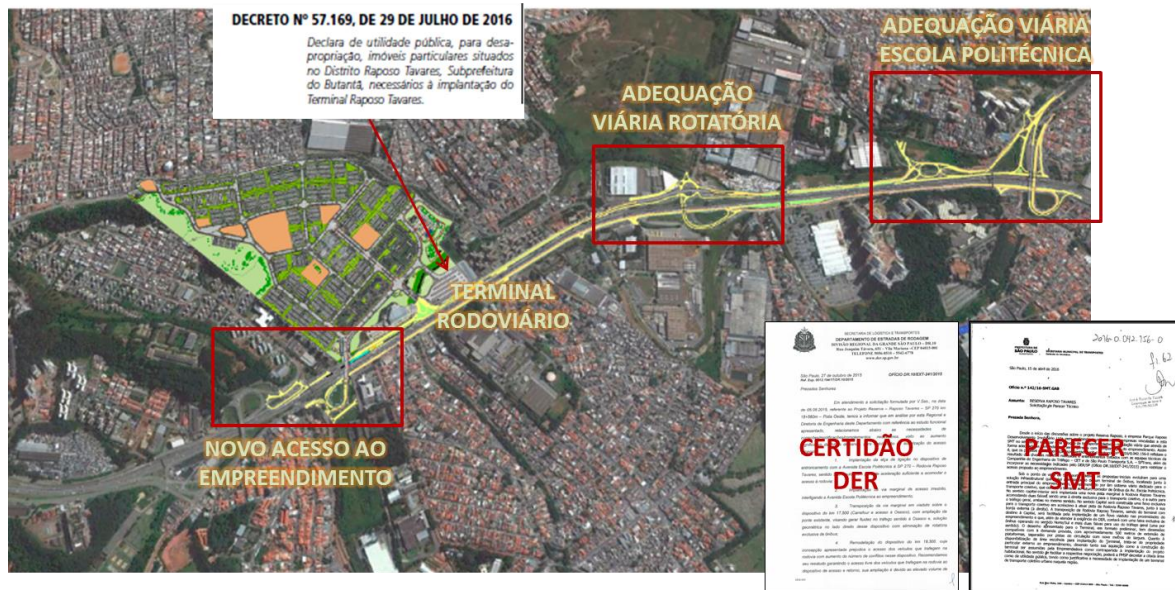


O DER emitiu ofício indicando todas as melhorias necessárias para aprovação do empreendimento. Com o objetivo de conciliar os conceitos de mobilidade urbana, o protocolo do projeto funcional e geométrico em CET, DER e SPTrans foi apresentado em 19 de janeiro de 2016.

Após a análise dos projetos apresentados, DER emitiu novo ofício em 19 de setembro de 2016, solicitando ajustes finais para emissão da aprovação formal do Projeto Funcional apresentado.

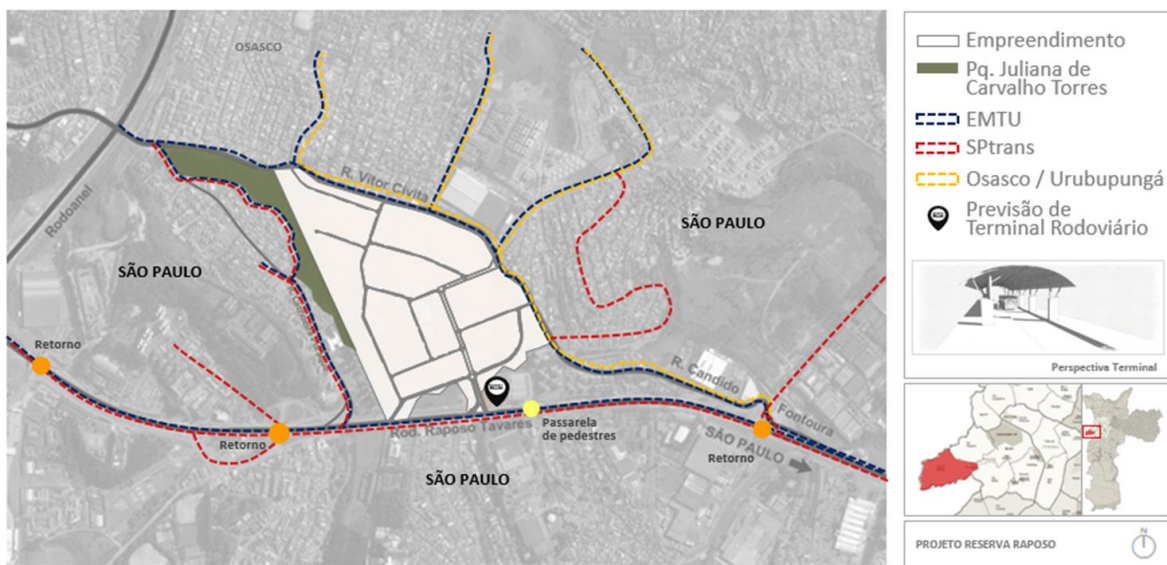
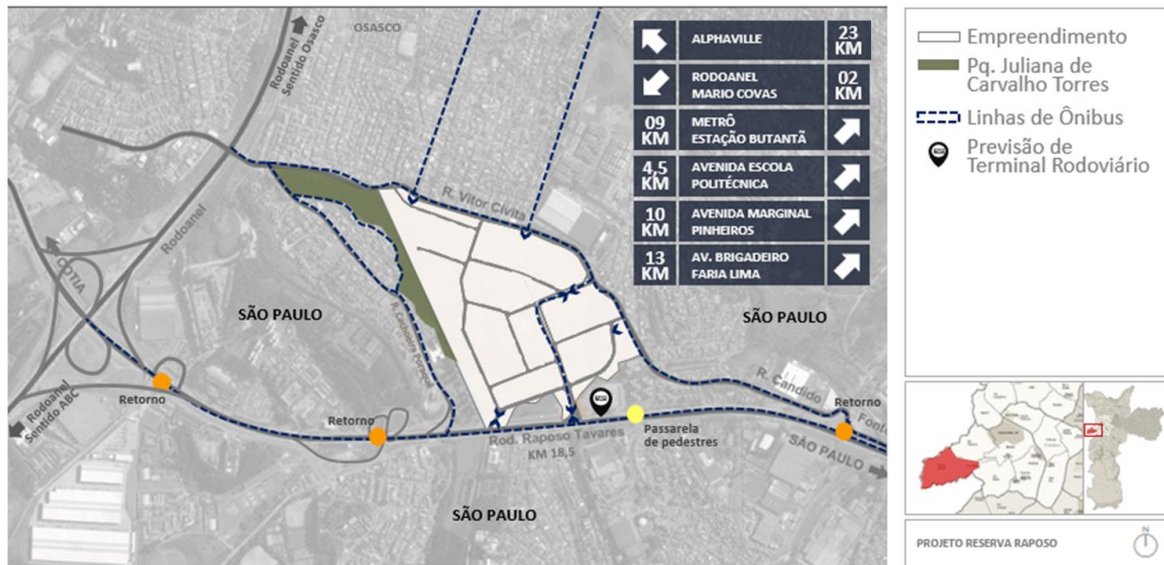
Em 15/04/2016 foi emitido o Parecer Técnico de SMT - Secretaria Municipal de Transportes refletindo o resultado das diversas reuniões realizadas e entendimentos tratados com as equipes técnicas da CET (Companhia de Engenharia de Tráfego) e da SP Trans (São Paulo Transportes S.A), além da incorporação de todas as necessidades indicadas pelo DER através do ofício DR10/EXT -241/2015, acima mencionado.

O SMT aprovou as propostas apresentadas de infraestrutura de transporte coletivo e circulação viária, e indicou como sendo uma contrapartida do empreendedor a aquisição de área externa e vizinha ao empreendimento para a construção de um Terminal Rodoviário, cabendo a PMSP (Prefeitura Municipal de São Paulo) decretar a citada área como sendo de utilidade pública, fato ocorrido e publicado no Diário Oficial de São Paulo em 30 de julho de 2016.





O Projeto prevê a interação entre os diferentes bairros com as centralidades, seja por meio de transporte público e/ou outras alternativas, conforme verifica-se nas imagens abaixo:

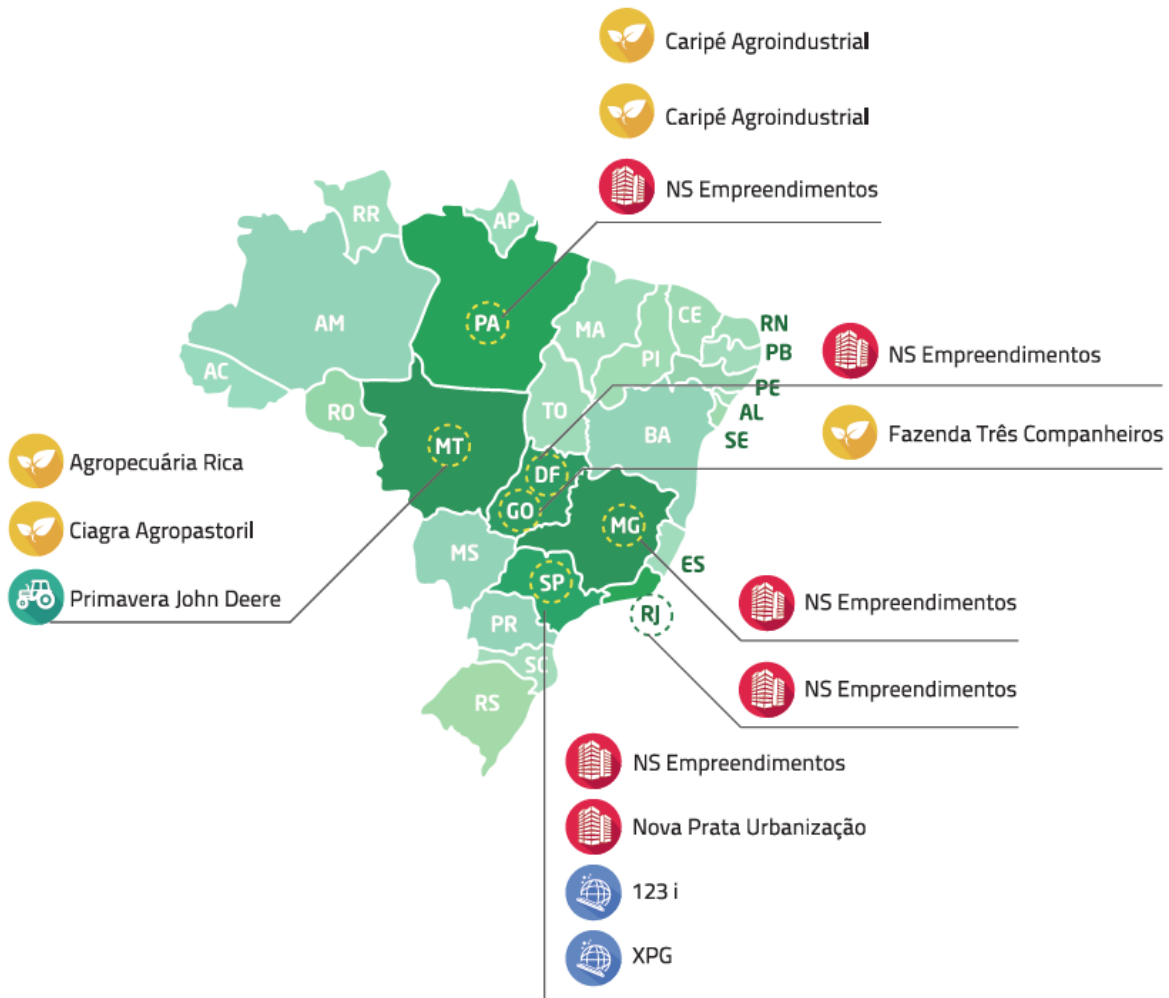


## Prestadores de Serviços para o Projeto

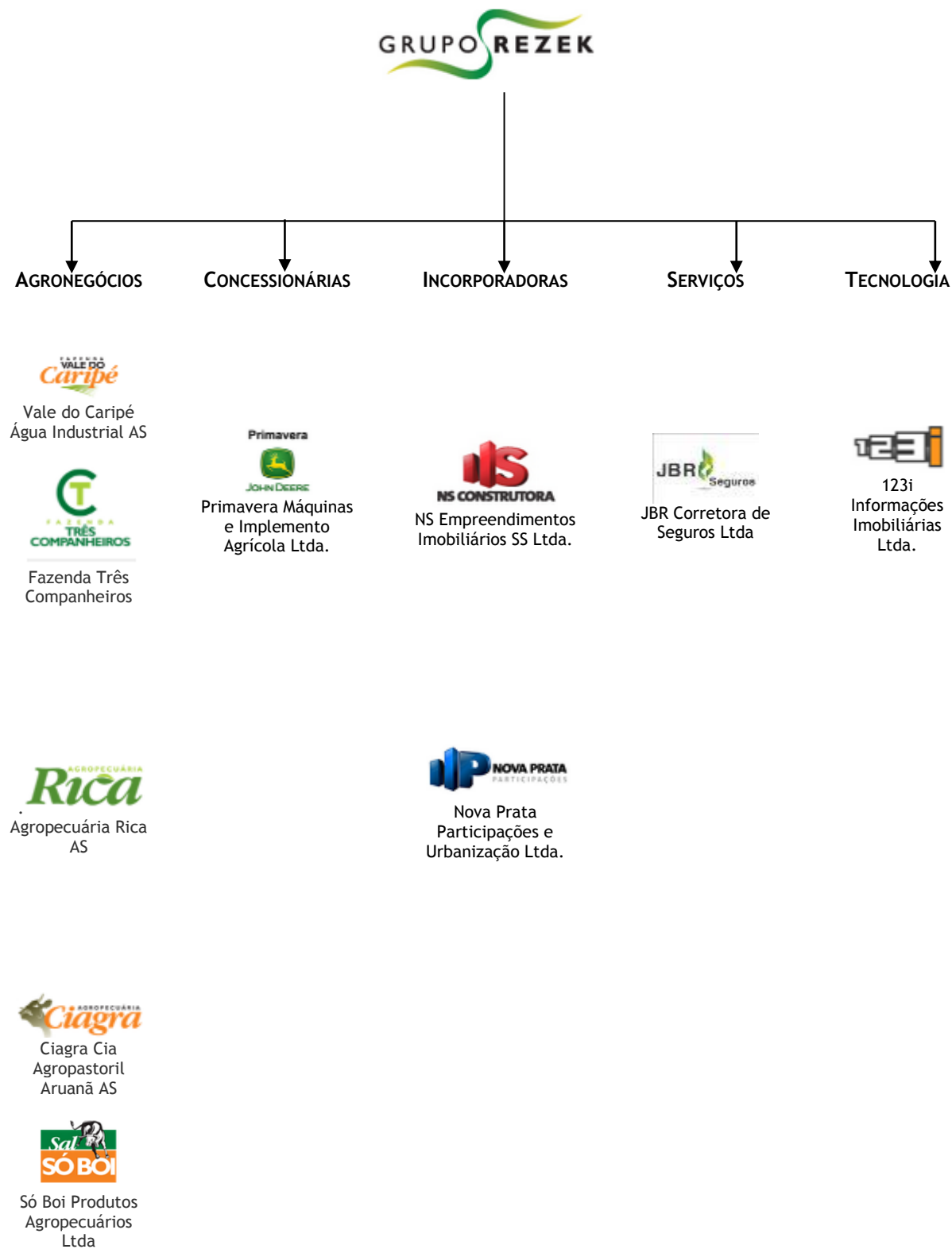
### Empendedor: Prestador de Serviço de Gestão do Projeto

#### Grupo Rezek

Criado na década de 80 por seu fundador, José Ricardo Rezek, o Grupo Rezek e suas empresas estão presentes em mais de 30 cidades, abrangendo 7 estados do Brasil e possuem carteira de negócios diversificada nos segmentos de agronegócio, construção civil, tecnologia.



O Grupo Rezek é composto pelas seguintes empresas:



Atualmente, o Grupo Rezek conta com 5 mil colaboradores, atuando nos mais diversos segmentos de negócios.

No que se refere ao ramo de incorporações imobiliárias, o Grupo Rezek, por meio de suas empresas do ramo, oferece soluções integradas em desenvolvimento imobiliário urbano, desde a identificação dos terrenos até a concepção dos produtos oferecidos, inclusive, incorporação, construção e vendas de empreendimentos residenciais e comerciais. Atualmente, as incorporadoras do Grupo Rezek ampliaram seu portfólio por meio do desenvolvimento dos "bairros planejados", ou seja, da implantação de loteamentos urbanos, incorporação de condomínios residenciais horizontais e verticais e *shopping center*, desenvolvendo os empreendimentos da concepção à entrega do imóvel, de forma integrada.

Em 16 de junho de 2015, a NS Empreendimentos, braço imobiliário do Grupo Rezek, foi premiada no Top Imobiliário, realizado pelo Estadão, em parceria com a Embraesp, e apoio do Secovi. O evento premiou as 10 maiores empresas do setor imobiliário que se destacaram no ano passado em três categorias: Construtora, Incorporadora e Vendedora.

Um dos mais importantes projetos desenvolvidos pelo Grupo Rezek, por meio da NS Empreendimentos, foram os bairros planejados, denominados Vila Parque, reconhecidos por buscar proporcionar aos usuários finais qualidade de vida e conforto muitas vezes superior a de empreendimentos similares, a preços competitivos.

O Empreendedor, por meio de uma de suas incorporadoras, atuará na administração e gestão do Projeto, nos termos Instrumento Particular de Gestão do Projeto, conforme descrito na subseção "Sumário dos Principais Documentos do Projeto", abaixo. A gestão do Projeto abarca a gestão financeira global, a gestão de incorporação e a administração da construção do Projeto, o que inclui diversas obrigações da obtenção das aprovações ao controle, análise e aprovação das vendas. O Empreendedor possui ampla experiência na realização da gestão de empreendimentos imobiliários.

#### Prestadora de Serviço de Construção do Projeto

A construção do Projeto será contratada com uma ou mais construtoras com experiência no segmento imobiliário do Projeto, sendo certo que tais contratações serão formalizadas no curso do desenvolvimento das várias fases do Projeto. Atualmente, já existe um memorando de entendimentos assinado entre a Reserva Raposo e a Cury Construtora e Incorporadora S.A., nos termos do Memorando de Entendimentos descrito na seção "Sumário dos Principais Documentos do Projeto – Memorando de Entendimentos" na página 103 deste Prospecto Definitivo.

#### Prestadores de Outros Serviços Especializados para o Projeto

O Projeto contará com prestadores de serviços qualificados, com grande *expertise* em sua área de atuação.

No âmbito deste Projeto, serão prestados os seguintes serviços: (i) arborização e revegetação; (ii) contagem e programação de veículos; (iii) assessoria jurídica para unificação do terreno; (iv) análise do loteamento; (v) segurança do terreno; (vi) projeto de arquitetura; (vii) assessoria nas aprovações relacionadas ao Comando Aéreo Regional – COMAR; (viii) campanhas de monitoramento; (ix) paisagismo; (x) consultoria de solos; (xi) projeto de infraestrutura elétrica para loteamento, com aprovação em Eletropaulo e Departamento de Iluminação Pública - ILUME; (xii) projeto de infraestrutura de água e esgoto para loteamento com aprovação em SABESP; (xiii) estudos para o desenvolvimento comercial e de potencial de mercado; (xiv) alvarás de loteamento; (xv) consultoria de tráfego; (xvi) georeferenciamento; e (xvii) elaboração de laudos técnicos, entre outros.

### Fluxo de Entrega das Unidades Habitacionais

Para o Empreendimento, serão consideradas as seguintes tipologias:

TIPO	Área Média (m <sup>2</sup> )	Preço de Venda (R\$ mil)	Total de Unidades <sup>1</sup>	VGv (R\$ Milhões)
HIS-1	49	135	1,6 mil	220
HIS-2	44	225	10,5 mil	2.360
HMP	58	323	3,6 mil	1.160
Livre	67	388	2,3 mil	890
Vagas Estac.	NA	10	10,5 mil	105

As obras terão duração estimada de 24 meses, conforme cronograma de implantação indicativo, abaixo:



CRONOGRAMA IMPLANTAÇÃO											
FASES	HIS-1		HIS-2		HMP		R2V		TOTAL TORRES	PREVISÃO INÍCIO DE OBRA	PREVISÃO ENTREGA
	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes			
FASE 1	11	9	24	12	4	2			39	Jul/17	Set/19
FASE 2			16	8	6	3			22	Set/18	Set/20
FASE 3			17	9	6	3			23	Set/19	Set/21
FASE 4			12	6	8	4		0	20	Set/20	Set/22
FASE 5					2	1	6	1	8	Set/21	Set/23
FASE 6							7	1	7	Set/22	Set/24
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>69</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>119</b>		

Estima-se que as unidades habitacionais sejam lançadas de acordo com a programação abaixo:

FASES	HIS-1	HIS-2	HMP			R2V		Total FASES
	49,4 m <sup>2</sup>	44,44m <sup>2</sup>	46,50 m <sup>2</sup>	53,30m <sup>2</sup>	60,48m <sup>2</sup>	59,00m <sup>2</sup>	75,00m <sup>2</sup>	
FASE 1	1.576	3.576	0	296	296	0	0	5.744 unid.
FASE 2	0	2.484	136	298	298	0	0	3.216 unid.
FASE 3	0	2.698	150	300	300	0	0	3.448 unid.
FASE 4	0	1.784	0	596	596	0	0	2.976 unid.
FASE 5	0	0	0	150	150	524	524	1.348 unid.
FASE 6	0	0	0	0	0	614	614	1.228 unid.
Total	1.576	10.542	286	3.280		2.276		17.960 unid.
	8,7%	58,7%	1,6%	18,3%		12,7%		

Ainda, as unidades não residenciais seguirão o cronograma abaixo estimado:

CRONOGRAMA IMPLANTAÇÃO NR (NÃO RESIDENCIAL) - ABL				
Fases	Lojas de Rua	Galeria	Centro Comercial	TOTAL
FASE 1	5.418,78	5.030,65		10.449,43
FASE 2	4.221,68	10.240,33		14.462,01
FASE 3	3.901,81	5.575,05	3.676,47	13.153,33
FASE 4	841,41	1.412,66	3.676,47	5.930,54
FASE 5			3.676,47	3.676,47
FASE 6			11.029,40	11.029,40
Total	14.383,68	22.258,69	22.058,80	58.701,17

## Sumário dos Principais Documentos do Projeto

### Memorando de Entendimentos

O Memorando de Entendimentos foi celebrado em 16 de dezembro de 2014 entre Reserva Raposo e a Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Cury") para a construção dos empreendimentos imobiliários no âmbito do Projeto, pelo regime de administração com preço máximo garantido e para sua gestão financeira.

O memorando tem como objetivo formalizar o compromisso entre as partes de envidar esforços para (i) negociar e identificar os conceitos que servirão de base para a fixação do preço máximo garantido para a construção dos empreendimentos no âmbito do Projeto; e (ii) definir as demais premissas que regerão o relacionamento entre as partes no âmbito da construção e gerenciamento financeiro do Empreendimento.

O memorando original tinha um prazo de validade de 12 (doze) meses a contar de sua data de celebração, mas teve seu prazo prorrogado pelos aditamentos celebrados em 02 de dezembro de 2015, 05 de fevereiro de 2016 e 07 de abril de 2016, sendo que, neste último aditamento, o prazo foi estendido por um período adicional de 8 (oito) meses, se assim acordado pelas partes, ressalvadas as hipóteses de rescisão nele previstas, quais sejam: (i) apresentação de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretação de falência de qualquer das partes; e (ii) a não definição do preço máximo garantido no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data do recebimento pela construtora dos projetos e/ou diretrizes necessárias para elaborar os orçamentos.

Não faz parte do memorando qualquer tipo de entendimentos referentes à construção e contratação junto à Caixa Econômica Federal de empreendimento destinado a Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, no âmbito do Projeto, caso venha a ser exigido pelo poder público a título de contrapartida para a aprovação do projeto do empreendimento. Para maiores informações sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, vide seção "Programa Minha Casa Minha Vida" na página 114 deste Prospecto.

Consta no documento um acordo entres as partes, por meio do qual, em caso de contratação da Cury pela Reserva Raposo para a prestação dos serviços nele descritos, será outorgada à Cury uma opção de compra de participação societária da Reserva Raposo correspondente a 10% de seu capital social, a ser exercida no prazo máximo de 12 meses contados da data da referida contratação, nas condições a serem oportunamente acordadas pelas partes.

#### Instrumento Particular de Gestão do Projeto

Foram celebrados entre a Parque Raposo e o Empreendedor: (i) em 01 de agosto de 2014, Instrumento Particular de Gestão do Projeto, com prazo de 2 (dois) meses a contar da data de assinatura; e (ii) em 01 outubro de 2014, o Instrumento Particular de Gestão do Projeto, com prazo inicial de 12 (doze) meses a contar da data de assinatura, o qual, conforme instrumento aditivo celebrado em 20 de maio de 2015, teve sua vigência estendida até a entrega da última fase do Projeto. O referido instrumento tem como objeto a prestação, pela NS Empreendimentos, de serviços de administração da gestão do Projeto, bem como das atividades de todas as pessoas envolvidas com o desenvolvimento do Projeto, incluindo (mas não se limitando a) a aprovação do projeto junto aos órgãos reguladores, ao acompanhamento das obras e da comercialização das unidades residenciais e das áreas comerciais, o registro da incorporação, o monitoramento dos recebimentos das parcelas de venda e dos repasses dos bancos, e a viabilização e acompanhamento do financiamento do projeto e dos compradores das unidades.

A NS Empreendimentos é pessoa ligada ao Empreendedor, contratação essa que é perfeita e válida para todos os fins de direito, somente podendo ser alterada a prestadora de tais serviços caso haja concordância unânime da totalidade dos cotistas da Parque Raposo.

O preço ajustado para a prestação dos serviços é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por mês, reajustado pelo INCC até, inclusive, o mês da celebração do primeiro instrumento de venda e compra de unidades autônomas do Projeto.

A partir do mês seguinte ao da celebração do primeiro instrumento de compromisso de venda e compra de unidades autônomas do Empreendimento, o valor a ser pago pela Parque Raposo à NS Construtora, será equivalente a 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor geral de vendas do Empreendimento - VGV, assim definido como a soma do preço unitário de todos os compromissos de venda e compra das unidades vendidas no Empreendimento, que estejam integralmente adimplentes e vigentes, que deverá ser apurado e devido mensalmente, tendo como período de referência o mês anterior ("Remuneração VGV").

Fica ainda estabelecido que o valor a ser pago mensalmente nunca poderá ser inferior a R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) ("Remuneração Mínima"). Na hipótese da Remuneração VGV ser inferior à Remuneração Mínima efetivamente paga, tal diferença apurada deverá ser descontada dos valores futuros a serem recebidos, sempre respeitada a Remuneração Mínima.



O referido desconto deverá ser realizado tantas vezes quantas forem necessárias para que, ao final do Contrato, seja paga toda a Remuneração VGV. Nesta gestão, não estão inclusos custos com contabilidade da gestão, serviços jurídicos, projetos em geral e consultorias, empresas de vendas, agências de marketing, assessoria legal, auditoria, análise de crédito, carteira de recebíveis remanescentes, após a entrega da obra, custos de estrutura física, reembolsos de deslocamento e despesas para o projeto, entre outros.

Nos termos dos referidos contratos, constituem obrigações da NS Empreendimentos:

- (i) monitorar e gerenciar todas as premissas de planejamento, pagamentos e gestão de fornecedores aprovadas pela Parque Raposo;
- (ii) acompanhar e elaborar relatórios sempre que necessário das atividades contratadas objetivando o esclarecimento do progresso físico-financeiro e correspondente avanço econômico-financeiro diante das metas estabelecidas em todos os contratos relacionados ao Projeto, recomendando medidas corretivas, sempre que necessário;
- (iii) analisar todos os contratos firmados entre os prestadores de serviço. Verificar possíveis não atendimentos ao escopo e demais condições contratuais. Todas as informações obtidas e verificadas serão prontamente comunicadas à Parque Raposo, a fim de obter a regularização dos contratos;
- (iv) elaborar concorrências, quando necessário, e solicitações de propostas para a execução de todos os serviços e documentos necessários;
- (v) gerenciar a elaboração de todo e qualquer projeto relacionado ao Projeto, considerando, caso necessário, métodos e sistemas alternativos, com o objetivo de otimizar a execução de tais projetos;
- (vi) estabelecer tratativas com todo e qualquer prestador de serviço ou fornecedor, a fim de evitar interferências na execução do Projeto, buscando a mediação de qualquer interferência que venha a ocorrer;
- (vii) recomendar a contratação e após esta, desde que aprovada pela Parque Raposo, fiscalizar o cumprimento do contrato das consultorias especializadas, quando necessárias à execução de serviços específicos no âmbito do Projeto;
- (viii) realizar ou acompanhar a contratação de fornecedores, realizando licitações caso necessário, sempre observando as premissas definidas em acordo de acionistas e plano de negócios, com o objetivo de garantir a utilização de materiais e serviços de primeira qualidade nas obras do Projeto; e
- (ix) nenhum vínculo empregatício se estabelecerá entre a Parque Raposo e os empregados e/ou subcontratados da NS Empreendimentos;

#### Termo de Convênio entre Secretaria Municipal de Habitação e Parque Raposo

Em 01 de julho de 2014 foi celebrado Termo de Convênio entre a Secretaria Municipal de Habitação do Município de São Paulo (SEHAB) e a Parque Raposo, com o objetivo de indicação, pela SEHAB, da demanda para o Projeto para atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente ou em função do desadensamento de assentamentos por obras de urbanização.

Nos termos do referido convênio, a Parque Raposo responsabiliza-se por:

- (i) responder pela elaboração do projeto, sua aprovação em todos os órgãos competentes na esfera municipal, estadual e federal, bem como, pela fiscalização e acompanhamento das obras até aprovação final e emissão do Certificado de Conclusão;

- (ii) cumprir as condições estabelecidas no Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de abril de 2004, e as que constarem nos procedimentos de aprovação do Empreendimento pela Secretaria de Licenciamento - SEL;
- (iii) designar um ou mais representantes para acompanhamento da implantação do Empreendimento e tratativas com SEHAB com relação a demanda e demais questões a ela relacionadas; e
- (iv) proceder de acordo com o estabelecido pela Portaria nº 748/SEHAB - G/04.

O termo tem vigência de 24 (vinte e quatro) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado, desde que devidamente justificado e com concordância das partes.

Por fim, o termo foi aditado em 3 de julho de 2014 para alterar as características do Projeto nele inicialmente descritas, a fim de refletir as características destacadas nesse Prospecto. Espera-se que seja divulgado em breve um novo aditamento do termo, refletindo as últimas mudanças do projeto e prorrogando o prazo por mais alguns meses.

#### Análise Preliminar de Viabilidade Econômico-Financeira

Em 17 de março de 2016 foi apresentado, pela Consult, relatório com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira da Oferta, através do qual foram analisados indicadores de viabilidade para os Cotistas, representado, principalmente, pelo tempo de retorno do capital investido, acrescido Rentabilidade-Alvo. O relatório foi atualizado em 22 de setembro de 2016 a fim de refletir as últimas mudanças no projeto e nas condições de mercado e de financiamento das unidades.

Referido relatório consta anexo a este Prospecto, e sua elaboração partiu das seguintes premissas baseadas no estudo da Consult no cenário moderado, no que se refere ao (i) preço médio das unidades à venda; e (ii) velocidade acumulada das vendas.

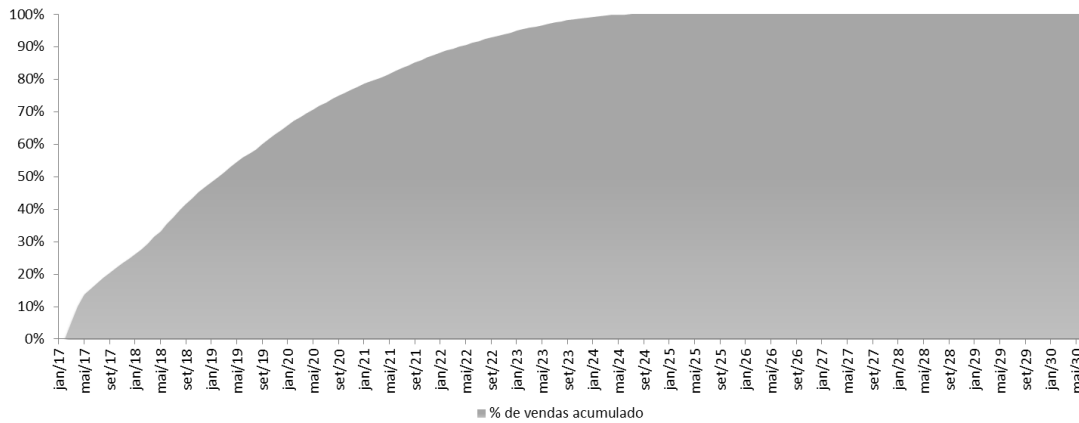
TIPO DE UNIDADE	PREÇO MÉDIO POR M <sup>2</sup>	NÚMERO DE UNIDADES	ÁREA DE VENDAS (M <sup>2</sup> )	VGv (R\$)
RESIDENCIAIS HIS-1	R\$ 2,7 MIL	1.576	77,8 MIL	0,21 BILHÃO
RESIDENCIAIS HIS-2	R\$ 5,5 MIL <sup>1</sup>	10.542	477,2 MIL	2,60 BILHÕES
RESIDENCIAIS HMP	R\$ 5,6 MIL	3.566	208,4 MIL	1,16 BILHÕES
RESIDENCIAIS R2V	R\$ 6,0 MIL	2.276	152,5 MIL	0,93 BILHÃO
ÁREAS COMERCIAIS	R\$ 5,2 MIL	n/a	36,5 MIL <sup>2</sup>	0,19 BILHÃO
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5,3 MIL</b>	<b>17.960</b>	<b>952,4 MIL</b>	<b>5,09 BILHÕES</b>

<sup>1</sup>Considerando valor de unidade de R\$ 225 mil e venda de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional pelo valor de R\$ 10 mil

<sup>2</sup>Premissa utilizada pela Consult considerou de forma conservadora uma área total menor do que a projetada pelo empreendedor de 57 mil m<sup>2</sup>

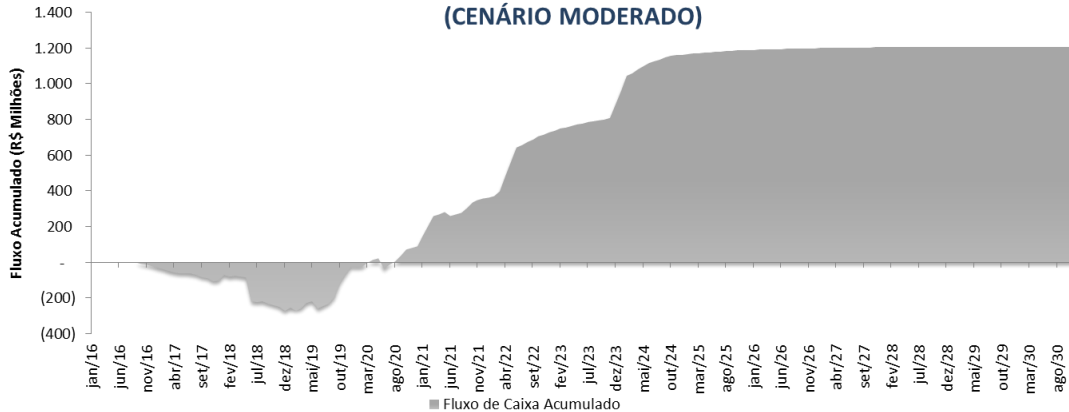
Além disso, a Consult utilizou uma curva de vendas projetada para cada fase do Projeto e cada tipologia. Considerando todas as tipologias e fases do Projeto, a Consult projetou a seguinte velocidade de vendas do Projeto no cenário moderado:

VELOCIDADE DE VENDAS ACUMULADAS (% DO TOTAL DE UNIDADES)  
CENÁRIO MODERADO



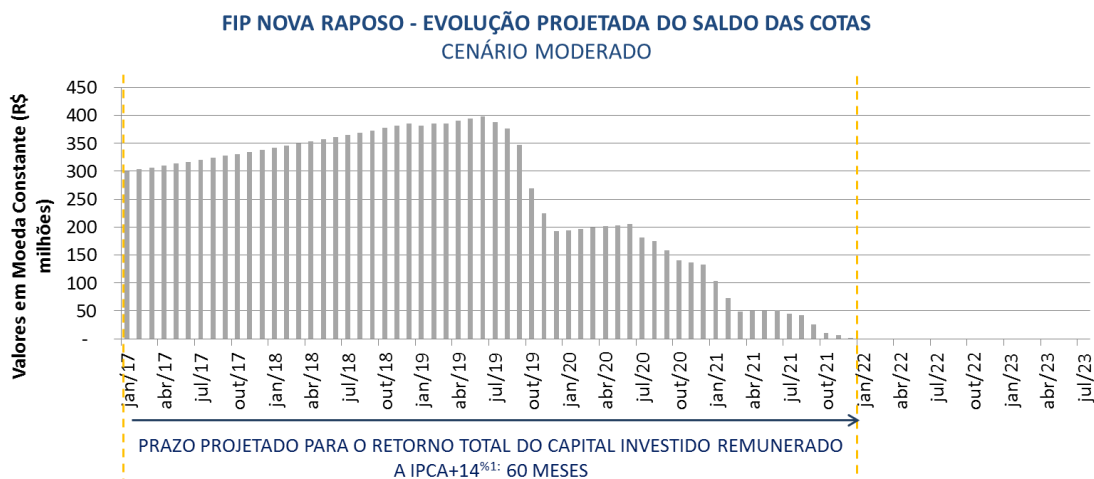
Diante das premissas acima, o estudo aponta os seguintes indicadores, todos no cenário moderado: (i) margem bruta no cenário moderado de 39,2% (trinta e nove por cento); (ii) custo total de Implantação de R\$ 2,6 bilhões (em moeda constante); (iii) evolução do fluxo de caixa do Projeto, conforme apontado no gráfico abaixo:

FLUXO DE CAIXA ACUMULADO DO EMPREENDIMENTO  
(CENÁRIO MODERADO)



Considerando os fluxos do Projeto no cenário moderado, os custos projetados da Nova Raposo e os custos projetados do FIP Nova Raposo, a Consult projetou que os Cotistas terão a remuneração do seu capital investido no Fundo, pela Rentabilidade-Alvo, em 60 (sessenta) meses.

O gráfico abaixo demonstra a evolução projetada do Patrimônio Líquido do Fundo:



Nota 1. Considerando o valor inicial do fundo de R\$ 300 milhões

### Acordo de Sócios

Após a realização da Oferta, será celebrado o Acordo de Sócios entre a Reserva Raposo e a Nova Raposo tendo como intervenientes-anuentes a Parque Raposo e o Empreendedor, o qual visou reger seus interesses como sócios da Parque Raposo, cujas diretrizes essenciais encontram-se abaixo.

O Acordo de Sócios tem o propósito de estabelecer os termos e as condições que deverão reger a participação das Nova Raposo e da Reserva Raposo na Parque Raposo, incluindo, mas não limitado:

- (i) à forma de ingresso de recursos na Parque Raposo;
- (ii) à venda, a compra e a transferência de cotas ou ações da Parque Raposo (a depender de sua forma societária);
- (iii) ao direito de preferência para subscrição de novas cotas ou ações para aquisição das cotas ou ações existentes;
- (iv) ao exercício do direito de voto na Parque Raposo que esta venha a administrar;
- (v) à administração da Parque Raposo que esta venha a administrar;
- (vi) ao procedimento e aos direitos da Parque Raposo e de cada um de seus cotistas com relação a distribuições de dividendos da Parque Raposo;
- (vii) aos procedimentos de aumento de capital;
- (viii) às características da distribuição de lucros e dividendos;
- (ix) às regras de governança;
- (x) aos direitos de preferência e regras de *drag along* e *tag along*;
- (xi) à composição da diretoria, seus poderes e poder de indicação;
- (xii) às definições gerais da assembleia da sociedade; e
- (xiii) ao procedimento de acompanhamento da evolução dos projetos.

Os ingressos de recursos serão objeto de proposta dos administradores da Parque Raposo atenderão às necessidades para construção e desenvolvimento dos empreendimentos no âmbito do Projeto, cabendo às sócias decidirem conjuntamente a respeito dos referidos ingressos e/ou eventuais alterações ou revisões, obedecidas as demais disposições do contrato social da Parque Raposo e do Acordo de Sócios.

#### Ofertas de Certificados de Recebíveis Imobiliários

##### **CRI 2014**

A Reserva Raposo em 27 de junho de 2014 emitiu por intermédio do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, da Reserva Raposo Empreendimentos S.A.*", 1 (uma) debênture, no valor total de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais). A referida emissão de debêntures foi utilizada como lastro para emissão da 1ª Série da 7ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A., no valor de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais)

No âmbito da referida emissão de debêntures, foram outorgadas as seguintes garantias (i) alienação fiduciária da totalidade das ações ordinárias nominativas de emissão da Reserva Raposo e de titularidade do Fundo Reserva Raposo; (ii) alienação fiduciária da totalidade das cotas de emissão da Parque Raposo; (iii) alienação fiduciária de ações ordinárias nominativas da NS Empreendimento Imobiliário 10 S.A. de titularidade da NS Empreendimentos; (iv) penhor de totalidade das cotas de emissão do Fundo Reserva Raposo e de titularidade de Renato Antonio Nahas, de Raul Antonio Nahas e de José Ricardo Rezek; (v) alienação fiduciária de cotas do Fundo Reserva Raposo, de titularidade de José Ricardo Rezek; e (vi) alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 57.147 e nº 156.984, correspondentes à atual área do Imóvel Reserva Raposo, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

##### **CRI 2015**

Posteriormente, em 20 de julho de 2015, a Reserva Raposo emitiu por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, da Reserva Raposo Empreendimentos S.A.*", 1 (uma) nova debênture simples no valor total de R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais). Mais uma vez, a debênture emitida foi utilizada como lastro para uma emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários, nesse caso, a emissão da 58ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.

No tocante às garantias dadas no âmbito da segunda emissão de debêntures supramencionada, foi autorizado, em assembleia geral extraordinária dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora S.A., que as garantias outorgadas seriam compartilhadas entre os credores da primeira e da segunda emissões de debêntures da Reserva Raposo. Referido compartilhamento foi mediante a celebração de instrumentos que aditem os contratos de garantia, originariamente, da Primeira Debênture.

Com exceção da celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária e Imóvel e Outras Avenças*" que foi feita em decorrência da unificação das matrículas nº 57.147 e nº 156.984 para a atual matrícula correspondente ao Imóvel Reserva Raposo, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, todos os demais contratos de garantia celebrados no âmbito da primeira emissão de debêntures da Reserva Raposo foram devidamente aditados de modo a compartilhar as garantias entre ambas as emissões de Debêntures.

Adicionalmente, ficou estabelecido que a segunda emissão de debêntures poderá, à critério da securitizadora responsável pela emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de 2014, ser quitada antes da primeira emissão de debêntures ocorrida no mesmo ano, de forma que todas as amortizações antecipadas sejam destinadas para o pré-pagamento das debêntures da segunda emissão e, quando esta for integralmente liquidada, as amortizações antecipadas posteriores passarão a ser destinadas para o pagamento das debêntures da primeira emissão.

## CRÉDITO IMOBILIÁRIO

### *Crédito aos Compradores das Unidades Habitacionais*

*As informações contidas nesta seção devem ser lidas em conjunto com os "Fatores de Risco", nas páginas 138 e seguintes, em especial aos "Fatores de Risco Macroeconômicos", na página 139 deste Prospecto Definitivo e aos "Fatores de Risco relacionados ao Segmento Imobiliário", na página 141 deste Prospecto Definitivo.*

O setor imobiliário é dependente da disponibilidade de crédito no mercado. A política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil, nos termos da legislação aplicável, possui recursos para financiamento no setor, os quais são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.

O FGTS é uma contribuição obrigatória sobre a folha de pagamento dos empregados, sujeitos ao regime previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas. O fundo fornece os recursos necessários para o Programa Carta de Crédito Associativo, Programa Carta de Crédito Individual, Linha Pró-Cotista, Programa de Apoio à Produção de Habitações, Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) - Cotas (faixas II e III), e Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) (Grupos II e III).

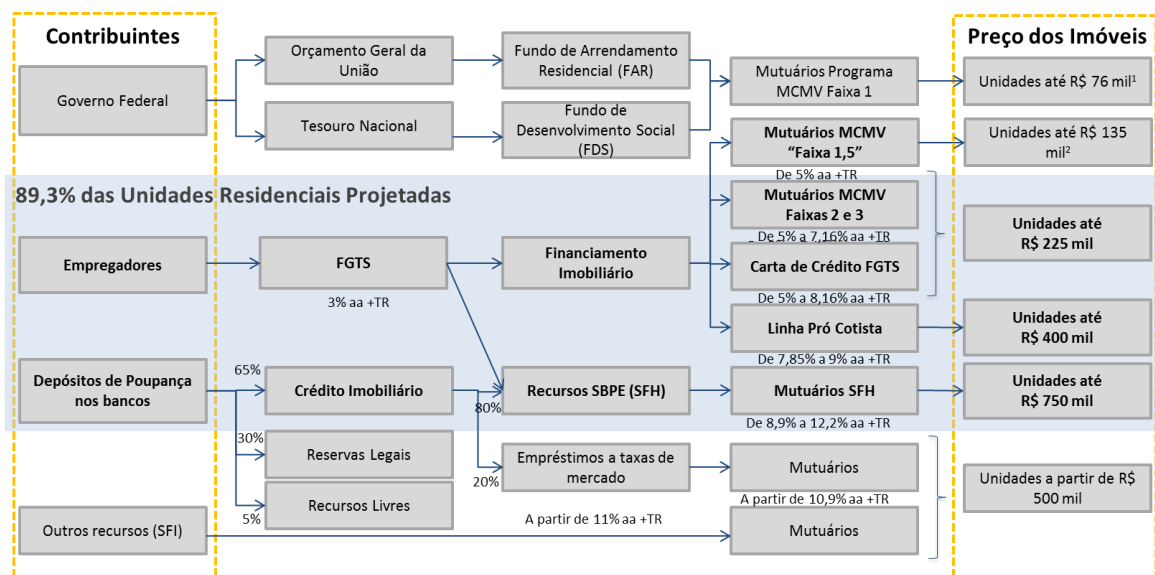
Os programas definidos para a aplicação do FGTS são aprovados pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia (CCFGTS), que também é o gestor da aplicação. A Caixa Econômica Federal (CEF) é o agente operador do fundo (fonte: [http://www.fgts.gov.br/quem\\_administra.asp](http://www.fgts.gov.br/quem_administra.asp)).

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) atualmente é uma das principais fontes de recursos do crédito imobiliário no Brasil, conforme as diretrizes de direcionamento estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e pelo Banco Central do Brasil (BACEN), utilizando parte dos recursos do FGTS e, principalmente, parte dos recursos depositados nas cadernetas de poupança (Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/normativo/detalharNormativo.do?method=detalharNormativo&N=110105779> e [http://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/2015/pdf/res\\_4410\\_v1\\_O.pdf](http://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/2015/pdf/res_4410_v1_O.pdf)).

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (i) SFH; e (ii) sistema de carteira hipotecária, em que as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Recentemente, programas sociais como o Minha Casa, Minha Vida passaram a subsidiar parcialmente o custo das unidades habitacionais para famílias de baixa renda, utilizando recursos do Tesouro Nacional e do Orçamento Geral da União.

Um resumo descritivo das fontes e das diferentes formas de financiamento imobiliário pode ser encontrado no diagrama abaixo:



<sup>1</sup> não inclui subsídios de governos estaduais e municipais

<sup>2</sup> conforme resolução nº 783 do Conselho Curador do FGTS, de 7 de outubro de 2015

### **Sistema Financeiro da Habitação (SFH)**

O SFH foi criado pela Lei nº 4.380, no âmbito de uma reformulação geral do Sistema Financeiro Nacional. Além do SFH, a mesma lei instituiu a correção monetária, com o objetivo de abrir o mercado para a colocação de títulos do governo e viabilizar financiamentos de longo prazo. A correção monetária viabilizou o crédito imobiliário e possibilitou a criação de instrumentos de captação de recursos de prazos mais longos e os depósitos em caderneta de poupança e do FGTS.

De acordo com a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 3.932, de 16 de dezembro de 2010, 65% dos recursos captados em depósitos de poupança devem ser aplicados em operações de financiamento imobiliário, sendo que, destes recursos, no mínimo, 80% deve ser aplicado no Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Em ambos os casos, as principais exigências para obter um empréstimo para aquisição de casa própria são:

- O imóvel financiado é para uso exclusivo do tomador;
- O preço de venda máxima das unidades deve ser de R\$750 mil nos Estados de MG/RJ/SP e DF e de R\$ 650 mil nos demais Estados;
- O cliente não pode ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial na mesma localidade;
- O custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros comissões e outros encargos financeiras, exceto seguro, não deverá ultrapassar 12% a.a. (doze por cento ao ano);
- Se houver saldo no final do prazo negociado, poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por período igual à metade do prazo inicialmente acordado; e

- O mutuário prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o bem objeto do financiamento; (ii) alienação fiduciária do bem objeto do financiamento; (iii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou (iv) outras garantias, a critério do agente financeiro.

### **Sistema de Carteira Hipotecária**

O saldo remanescente proveniente dos depósitos em contas de poupança não aplicados no SFH pode ser utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado e compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais.

Devido ao fato de que a instituição financeira utiliza recursos próprios para conceder o crédito, trata-se de um contrato com condições mais livres do que os financiamentos do SFH e permite a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos. Também por esta razão, nesse tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos se comparados àqueles praticados pelo SFH.

### **Carta de Crédito FGTS**

O programa Carta de Crédito FGTS é uma linha de financiamento que utiliza recursos do FGTS sem que o interessado precise comprovar tempo de trabalho ou depósitos em conta vinculada do FGTS.

Seu público alvo são pessoas físicas com renda familiar bruta máxima de R\$ 6.500,00, em municípios integrantes das regiões metropolitanas, nas capitais e municípios com população superior a 250.000 habitantes.

A taxa de juros varia entre 5% e 8,5%, conforme a renda familiar bruta mensal comprovada pelo tomador dos recursos.

<b>Renda Familiar</b>	<b>Taxa de Juros</b>
Até R\$ 2.455,00	5% ao ano
De R\$ 2.455,01 a R\$ 3.275,00	6% ao ano
De R\$ 3.275,01 a R\$ 5.000,00	7,16% ao ano
De R\$ 5.000,01 a R\$ 5.400,00	8,16% ao ano

Fontes: [http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Carta\\_de\\_Credito\\_FGTS\\_E\\_OUTROS.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Carta_de_Credito_FGTS_E_OUTROS.pdf) e [http://www.fgts.gov.br/credito\\_individual.asp](http://www.fgts.gov.br/credito_individual.asp)

Para os trabalhadores com mais de 3 anos sob o regime do FGTS, aplica-se o redutor de 0,5% sobre a taxa aplicável de acordo com a renda familiar.

No financiamento imobiliário com recursos do FGTS, por meio da Carta de Crédito FGTS, a garantia é representada pela alienação fiduciária do terreno e acessões.



Os limites de valor dos imóveis nesta linha de financiamento são:

Regiões	Regiões do Território Nacional	DF, RJ e SP	SUL, ES e MG	CENTRO-OESTE EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
1	Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	225.000	200.000	180.000	180.000
2	Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	215.000	180.000	170.000	170.000
3	Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes	170.000	160.000	155.000	150.000
4	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	135.000	130.000	125.000	120.000
5	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	105.000	100.000	100.000	95.000
6	Demais municípios	90.000	90.000	90.000	90.000

Fontes: Instrução Normativa N° 10 do Ministério das Cidades, de 28 de abril de 2016

Os financiamentos imobiliários com recursos do FGTS, por meio de Carta de Crédito FGTS, têm prazo de amortização de até 30 anos ou 360 meses.

#### ***Linha Pró-Cotista***

Em abril de 2016, o Conselho Curador do FGTS aprovou a suplementação de R\$8,2 bilhões ao Pró-Cotista, destinada para operações de aquisição de imóveis, novos ou usados, com valor limite de R\$ 500 mil. A Linha Pró-Cotista pode atingir famílias com renda acima dos limites do Programa Minha Casa, Minha Vida, atualmente limitados a R\$6.500,00.

Para a Linha Pró-Cotista, não há limitação de renda do tomador; no entanto, esta opera com regras específicas para o tomador. Para ter acesso à linha de crédito Pró-Cotista FGTS, o tomador:

- não deve possuir financiamento habitacional ativo nas condições do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);
- não deve ser proprietário, cessionário, arrendatário ou promitente comprador de imóvel residencial urbano concluído ou em construção situado no município onde exerce sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana ou no atual município de residência;
- deve ter mínimo de 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes, consecutivos ou não;
- deve contar com contrato de trabalho ativo sob regime do FGTS ou saldo em Conta Vinculada do Fundo, na data de concessão do financiamento, correspondente a, no mínimo, 10% do valor do imóvel; e
- deve ter contribuído ao FGTS por mais de 3 anos, consecutivos ou não, na mesma empresa ou em empresas diferentes.

Caso se enquadre nessa exigência, a conta vinculada ao FGTS deve estar ativa, ou seja, o trabalhador deve estar empregado e realizar atualmente contribuições mensais ao FGTS; ou, ainda, ter conta inativa, mas com saldo equivalente a 10% do valor do imóvel, caso esteja desempregado ou não contribua atualmente para o FGTS por estar trabalhando sob outro regime de trabalho, por exemplo.

Não há restrição com relação à renda familiar dos compradores, desde que o imóvel financiado não tenha valor maior do que 400 mil reais.

O comprador não pode ter outro financiamento de imóvel nem ser proprietário de outra unidade residencial urbana, concluída ou em construção, na mesma cidade, em municípios limítrofes ou na região metropolitana da cidade onde vive. Preenchidos todos os requisitos acima mencionados, o uso do saldo do FGTS no financiamento é opcional.

### ***Sistema Financeiro Imobiliário***

A Lei nº 9.514 criou o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa fomentar a mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Uma das principais inovações foi a admissão de capitalização de juros, que era anteriormente vedada. Além disso, a vedação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses deixou de ser aplicável aos financiamentos imobiliários com prazo superior a 36 meses.

As operações que envolvem a venda de imóveis com pagamento a prazo, arrendamento e financiamento de bens imóveis, de modo geral, podem ser convencionadas mediante as mesmas condições de remuneração de capital determinadas para o financiamento de imóveis. Nesses casos, entidades não financeiras estão autorizadas a cobrar taxas de juros capitalizados superiores a 12% a.a. (doze por cento ao ano) sobre as parcelas.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

Merece atenção a alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida pela Lei 9.514, que garante a celeridade na recuperação do crédito. Por meio do contrato de alienação fiduciária, o proprietário de um imóvel efetuará, em garantia do respectivo financiamento para aquisição desse imóvel, a alienação em caráter fiduciário do imóvel à entidade financiadora, transferindo a esta a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel. Até a liquidação do financiamento, o devedor será apenas possuidor direto do imóvel. Em caso de excussão da garantia, a propriedade consolidar-se-á na entidade financiadora, que passará a ter direito à posse direta do imóvel.

Por fim, entre as matérias tratadas pela Lei nº 9.514, merece destaque a securitização de créditos imobiliários. A disciplina introduzida por esta lei permitiu a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização, com características específicas, tais como o regime fiduciário, tornando a estrutura menos custosa e mais atraente.

### ***Programa Minha Casa Minha Vida / Crédito Associativo FGTS***

O Programa Minha Casa, Minha Vida foi criado em 2009, com o objetivo de estimular a oferta de unidades habitacionais para famílias de baixa renda, uma faixa da população que geralmente apresenta dificuldade em acessar financiamentos para adquirir moradia e superar as exigências de "comprovação, regularidade e suficiência" de renda de outros mecanismos de financiamento habitacional, conforme explica a exposição de motivos submetida para aprovação da Medida Provisória nº 459 (Exposição de Motivos Interministerial nº 33/2009/MF/MJ/MP/MMA/MCidades).

O Programa Minha Casa Minha Vida compreende:

- (i) a instituição do Programa Nacional de Habitação Urbana e do Programa Nacional de Habitação Rural, que complementam a capacidade de pagamento por meio da concessão de benefícios em conjunto com descontos do FGTS ou em conjunto com subvenções estaduais ou municipais;
- (ii) a autorização para aporte e transferência de recursos da União por meio: (a) do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR; (b) do Fundo de Desenvolvimento Social; (c) do Fundo Garantidor de Habitação Popular - FGHab; e (d) das subvenções econômicas do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
- (iii) a participação da União em fundo de natureza privada, para que esta garanta o pagamento das prestações não pagas pelos mutuários finais por desemprego, redução temporária da capacidade de pagamento, morte e invalidez permanente.

As linhas gerais do Programa Minha Casa Minha Vida foram determinadas inicialmente pela Medida Provisória nº 459, convertida em julho do mesmo ano na Lei nº 11.977 e suas alterações posteriores.

A primeira fase do Programa Minha Casa Minha Vida estabelecida pela Lei nº 11.977, conhecida como Programa Minha Casa Minha Vida I, atingiu a meta inicial de um milhão de contratações para famílias que com renda mensal de até 10 salários mínimos e reduziu em 14% o déficit habitacional brasileiro para essas famílias de baixa renda, o qual girava em torno de 7,2 milhões de habitações no Brasil

(Fonte: [http://www.adh.pi.gov.br/caderno\\_habitacao\\_minha\\_casa\\_minha\\_vida.pdf](http://www.adh.pi.gov.br/caderno_habitacao_minha_casa_minha_vida.pdf)).

A segunda etapa do Programa Minha Casa Minha Vida, conhecida como Programa Minha Casa Minha Vida II, foi lançada em 2011 com a publicação da Lei nº 12.424, e tinha como meta o financiamento de aproximadamente dois milhões de unidades habitacionais entre 2011 e 2014, das quais 60% eram voltadas para famílias de baixa renda.

A renda mensal, antes limitada a até 10 salários mínimos, passou a ter uma limitação nominal de até R\$ 4.650,00, com valor atualizado limitado a até 10 salários mínimos, nos termos da Lei nº 11.977, alterada pela Lei nº 12.424. Em abril de 2012, a meta foi revista para 2,4 milhões de unidades (Fonte: <http://www.pac.gov.br/noticia/1a4182d3>); em junho de 2014, a segunda etapa do Programa Minha Casa Minha Vida já havia atingido o volume de contratações estimado. A meta foi então revista novamente em setembro de 2014 para 2,75 milhões de unidades (Fonte: <http://oglobo.globo.com/economia/governo-amplia-programa-minha-casa-minha-vida-em-350-mil-unidades-13968602>).

O Programa Minha Casa Minha Vida foi estruturado de modo a atender a área urbana e a área rural. Na segunda fase do programa, em áreas urbanas, o programa era dividido em 3 (três) faixas de renda, consideradas mensalmente: (i) a *faixa 1* abarcava a renda mensal de até R\$ 1.600; (ii) a *faixa 2*, até R\$ 3.600; e (iii) a *faixa 3*, até R\$ 5.000.

Em outubro de 2015, o Conselho Curador do FGTS aprovou, através da publicação das resoluções nº 783 e nº 790, posteriormente regulamentadas em 14 de dezembro de 2015 pelas Instruções Normativas 21, 22 e 23 do Ministério das Cidades, a utilização de recursos do FGTS das linhas de Crédito Associativo para os financiamentos dos mutuários das Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa, Minha Vida e a concessão de descontos nos financiamentos, que variam conforme a renda familiar do comprador da unidade habitacional. Além disso, foi determinada uma nova faixa de subsídio, que pode chegar até R\$ 45 mil para compradores de unidades que tenham renda familiar de até R\$2.350,00, o que foi apelidado pelo governo e pela imprensa como “Faixa 1,5” (fonte: <http://agenciabrasil.ebc.com.br/politica/noticia/2015-09/governo-anuncia-mudancas-no-programa-minha-casa-minha-vida>).

No dia 30 de março de 2016 o governo federal anunciou o lançamento da terceira fase do programa Minha Casa Minha Vida, com a meta de contratar mais 2 milhões de moradias até 2018. Além disso, o anúncio confirmou a criação da faixa 1,5, o aumento dos valores das faixas de rendas: o teto da faixa 1 passou de R\$ 1,6 mil para 1,8 mil; a faixa 2 foi de R\$ 3.275 para R\$ 3,6 mil; e a faixa 3 passou a admitir famílias com renda de até R\$ 6,5 mil, valor que antes era de R\$ 5 mil.

Após as mudanças introduzidas ao final de 2015 e confirmadas no início de 2016, o Programa Minha Casa, Minha Vida e as linhas de Crédito Associativo do FGTS passaram a oferecer diferentes níveis de incentivos dependendo da faixa de renda familiar, conforme a tabela abaixo:

FAIXA DE RENDA	RENDA EQUIVALENTE	TAXA DE JUROS	PRAZO (MESES)	FONTE DOS RECURSOS
Faixa 1	Até R\$1.600,00	5% + TR	120	FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e FDS (Fundo de Desenvolvimento Social)
“Faixa 1,5”	Até R\$2.350,00	5% + TR	360	FGTS
Faixa 2 - i	R\$1.800,01 a R\$2.350,00	5,5% + TR	360	FGTS
Faixa 2 - ii	R\$2.350,01 a R\$2.700,00	6% + TR	360	FGTS
Faixa 2 - iii	R\$2.700,01 a R\$3.600,00	7,16% + TR	360	FGTS
Faixa 3	R\$3.600,01 a R\$6.500,00	8,16% + TR	360	FGTS

**Fontes:** (i) Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 702, de 04 de outubro de 2012; (ii) Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 783, de 07 de outubro de 2015; (iii) Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 790, de 27 de outubro de 2015; e (iv) Estatuto do Fundo Garantidor da Habitação Popular / Lei n. 11.477

Os programas contam, ainda, com limites para os valores das unidades habitacionais. Para a Região Metropolitana de São Paulo, o limite para a Faixa 1 é de R\$ 76.000,00 por unidade habitacional; para a “Faixa 1,5”, o limite é de R\$ 135 mil por unidade habitacional, para as Faixas 2 e 3, o limite é de R\$ 225.000,00 por unidade habitacional (Fontes: Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 783, de 07 de outubro de 2015; (iii) Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 790, de 27 de outubro de 2015; (iv) Instruções Normativas 21, 22 e 23 do Ministério das Cidades, de 14 de dezembro de 2015 e (v) Instruções Normativas 10 e 12 do Ministério das Cidades de 28 de abril de 2016.

- Em relação aos descontos nos financiamentos, as Instruções Normativas 21, 22 e 23 do Ministério das Cidades, de 14 de dezembro de 2015 e Instruções Normativas 2, 7, 9 e 10 editadas no ano de 2016 e, determinou que para os financiamentos do Crédito Associativo do FGTS os descontos seguirão as regras abaixo: Valores do desconto a serem concedidos, exclusivamente, nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade operacional definida como Grupo 1, e destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta mensal esteja limitada a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais):

RECORTE TERRITORIAL	VALORES DE DESCONTO (R\$ 1,00)			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO- OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	45.000	40.000	35.000	35.000
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	40.000	35.000	30.000	30.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes	30.000	25.000	22.000	20.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	19.000	18.500	18.000	18.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	12.000	12.000	12.000	12.000
Demais municípios	11.000	11.000	11.000	11.000

- Nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade operacional definida como Grupo 1, o desconto será concedido ainda nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja situada no intervalo entre R\$ 1.800,01 (um mil, oitocentos reais e um centavo) a R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), e será calculado da forma a seguir especificada, sendo que:
  - (i) Para famílias com renda mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 1.800,01 (um mil e oitocentos reais e um centavo) a R\$ 2.349,99 (dois mil, trezentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), o valor do desconto será calculado e concedido de acordo com a seguinte fórmula:

$$D = D1 - (D1 - D2) \times (R - 1800) / 550$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido;

D1 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), fixados na tabela constante do subitem 4.1 deste Anexo;

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário; e

D2 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta equivalente a R\$ 2.350,00 (dois mil trezentos e cinquenta reais), fixados na tabela a seguir:

RECORTE TERRITORIAL	VALORES DE DESCONTO (R\$ 1,00) A SER CONCEDIDO A FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA EQUIVALENTE A R\$ 2.350,00			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO- OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	15.000	12.000	11.000	11.000
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	12.000	11.000	10.400	10.400
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes	10.400	3.550	3.360	3.550
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	2.635	2.565	2.495	2.495
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	1.730	1.730	1.730	1.730
Demais municípios	1.225	1.225	1.225	1.225

- (ii) Para famílias com renda mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 2.350,01 (dois mil, trezentos e cinquenta reais e um centavo) a R\$ 2.789,99 (dois mil, setecentos e oitenta e nove reais e noventa e nove centavos), o valor do desconto será calculado e concedido de acordo com a seguinte fórmula:

$$D = D2 - (D2 - D3) \times (R - 2350) / 440$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido;

D2 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta equivalente a R\$ 2.350,00 (dois mil trezentos e cinquenta reais), fixados na tabela constante do subitem 4.1.1.1 deste Anexo;

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário; e

D3 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais) a R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), fixados na tabela a seguir:

RECORTE TERRITORIAL	VALORES DE DESCONTO (R\$ 1,00) A SER CONCEDIDO PARA FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA SITUADA NO INTER- VALO DE R\$ 2.790,00 A R\$ 3.600,00			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO- OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	2.450	2.375	2.290	2.290
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	2.405	2.290	2.230	2.230
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes	2.200	2.170	2.140	2.110
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	2.080	2.010	1.940	1.940
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	1.665	1.665	1.665	1.665
Demais municípios	1.110	1.110	1.110	1.110

Os financiamentos feitos pelo FGTS para as faixas 2 e 3 contam com garantia do FGHab em caso de desemprego ou perda de renda familiar, conforme tabela abaixo:

PRESTAÇÕES GARANTIDAS PELO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR	
PRESTAÇÕES GARANTIDAS POR CONTRATO DE FINANCIAMENTO	RENDA FAMILIAR
36 prestações	até R\$ 2.500,00
24 prestações	entre R\$2.500,00 e R\$ 4.000,00
12 prestações	entre R\$4.000,00 e R\$ 5.000,00
Fontes: Estatuto do Fundo Garantidor da Habitação Popular	

Na Faixa 1, definida na segunda fase do Programa Minha Casa Minha Vida, o subsídio poderá abarcar 95% do valor do imóvel, nos termos previstos no art. 27, IV, da Lei n. 11.977. Para adquirir a casa própria, as famílias dessa Faixa 1, principais beneficiadas do Projeto descrito neste Prospecto, deverão arcar com um valor equivalente a 10% da sua renda mensal, com um limite mínimo de R\$ 50,00 por 120 meses. Nesse caso, o imóvel não poderá ser vendido antes de dez anos da contratação da sua compra, a não ser que as famílias quitem o valor total, incluindo os subsídios governamentais.

Não há restrição de venda para as unidades das Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que ambas tem caráter de operações de mercado (Fonte: <http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=618>).

Este Programa Minha Casa Minha Vida conta com redução de custos com cartórios conforme tabela abaixo:

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (ATUAL)	
Classificação	Redução dos custos do cartório
Empreendimentos do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial (Faixa 1)	75%
Demais Empreendimentos do PMCMV	50%

Fonte: Lei nº 11.977 ([http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm))

O Programa Minha Casa Minha Vida permitiu a parceria com Estados-membros, Municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos. Nesses casos, são feitos aportes complementares e concomitantes dos Estados-membros e dos Municípios juntamente com a União.

Ressaltam-se dois programas que serão utilizados, além do Programa Minha Casa Minha Vida, para o desenvolvimento do Projeto, dentro do Município e Estado de São Paulo: o Programa Casa Paulista (ou melhor, os Programas Casa Paulista, em consideração às suas múltiplas vertentes) e o Programa Casa Paulistana.

Os Programas Casa Paulista são os programas instituídos pelo governo estadual em conjunto com o Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, um fundo de natureza contábil, vinculado à Secretaria da Habitação, com a finalidade de implementar políticas habitacionais direcionadas à população de baixo poder aquisitivo, nos termos da Lei do Estado de São Paulo nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.

Seus beneficiários devem atender, entre os critérios nele estabelecidos, os requisitos estipulados para o Programa Minha Casa Minha Vida.

Alguns decretos estaduais e deliberações normativas do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS trazem o detalhamento e a caracterização das diferentes vertentes dos Programas Casa Paulista: (i) Programa Casa Paulista - Servidor Público Estadual; (ii) Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional - Modalidade Carta de Crédito Individual; (iii) Programa Casa Paulista - Lotes Urbanizados - Parcerias com Municípios; (iv) Programa Casa Paulista - Microcrédito Banco do Povo; e (v) Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (em conjunto, Programas Casa Paulista).

O Programa Casa Paulistana é um programa do Município de São Paulo que prevê um subsídio adicional e complementar ao Programa Minha Casa Minha Vida e aos programas estaduais de até R\$ 20 mil por unidade habitacional, possibilitando o aumento do valor máximo da unidade vendida dentro da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida no Município de São Paulo, conforme ilustrado na figura abaixo.



Valor máximo da unidade Faixa 1 / HIS-1 na cidade de São Paulo (R\$)

	PROGRAMA SOCIAL	FONTE DO RECURSO
116.000		
76.000	Minha Casa Minha Vida Faixa 1 (valor máximo para Região Metropolitana de São Paulo)	Governo Federal
+20.000	Casa Paulista Subsídio adicional para unidades MCMV	Governo do Estado de São Paulo
+20.000	Minha Casa Paulistana Subsídio adicional para unidades MCMV	Prefeitura do Município de São Paulo (lei 16.006 de 4/6/2014)

Fonte: DECRETO Nº 55.584, DE 10 DE OUTUBRO DE 2014, Agência Paulista de Habitação Social, Lei 16.006 e 12.80.

**O Projeto e as Formas de Financiamento Imobiliário**

Parte dos compradores das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto podem se enquadrar dentro de diversas formas de financiamento imobiliário, dentre eles o Programa Minha Casa Minha Vida e as linhas de Crédito Associativo do FGTS, dependendo da renda familiar e dos valores das unidades habitacionais pretendidas, como pode ser visto na tabela resumo abaixo:

PLANO DIRETOR DA CIDADE DE SÃO PAULO				PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DISPONÍVEIS							
ZEIS	Renda	Valor Médio de Venda por unidade (projeção fev/16)	Valor médio por m <sup>2</sup>	Fonte dos Subsídios	Programa / Faixa de Renda	Renda	Taxa de Juros	Subsídio Máximo (R\$)	Valor Limite Federal	Aportes Adicionais <sup>1</sup>	Valor Limite Total Atual
				FAR	Faixa 1	Até R\$ 1.800	5% + TR	Até 96%	R\$ 76 mil	R\$ 40 mil	R\$ 116 mil
HIS 1	Até R\$ 2.640 (3 S.M. 2016)	R\$ 116 mil ou R\$ 135 mil <sup>1</sup>	2.358		"Faixa 1,5"	Até R\$ 2.350	5% + TR	45.000,00	R\$ 135 mil		R\$ 135 mil
						R\$ 1.800 a 2.350	5,5% + TR	27.500,00	R\$ 225 mil	-	R\$ 225 mil
					Faixa 2	De 2.350,01 a 2.700	6%+TR	11.350,00	R\$ 225 mil	-	R\$ 225 mil
HIS 2	R\$ 2.640 a R\$ 5.280 (3-6 S.M. 2016)	R\$ 235 mil <sup>2</sup>	5.288 <sup>1</sup>	FGTS <sup>3</sup>		De 2.700,01 a 3.600	7%+TR	2.450,00	R\$ 225 mil	-	R\$ 225 mil
					Faixa 3	R\$ 3.600,01 a R\$ 6.500 <sup>4</sup>	8,16%+TR	Sem subsídio	R\$ 225 mil	-	R\$ 225 mil
HMP e Livre	R\$ 5.280 a R\$ 8.800 (6-10 S.M. 2016)	R\$ 310 mil	5.515		Linha Pró-Cotista FGTS	Sem limite	Mínimo 8,66% + TR	Sem subsídio	R\$ 400 mil	-	R\$ 400 mil

Nota 1. Valor de unidade a R\$ 116 mil considerando o teto da Faixa 1 com aporte adicional de R\$ 20 mil pelo governo do Estado de São Paulo pelo programa Minha Casa Paulista e R\$ 20 mil pela prefeitura da cidade de São Paulo pelo programa Minha Casa Paulistana; ou a R\$ 135 mil, considerando o valor máximo da unidade elegível aos subsídios de R\$ 45 mil reais, segundo as resoluções nº 783 e 790 do Conselho Curador do FGTS de 7 de outubro de 2015, e 27 de outubro de 2015, respectivamente; e Instruções Normativas 21, 22 e 23 do Ministério das Cidades, de 14 de dezembro de 2015 e Instruções Normativas 10 e 12 do Ministério das Cidades, de 28 de abril de 2016)

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Segundo as projeções do Empreendedor (sujeitas a alterações), as unidades das habitações HIS-1 estão aptas a se enquadrarem na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida (“Programa MCMV”), e na nova “Faixa 1,5” do Programa MCMV e ao Programa de Crédito Associativo do FGTS. Entretanto, considerando apenas a faixa de renda, parte dos compradores das habitações HIS-1 é elegível a adquirir unidades habitacionais da Faixa 2 do Programa MCMV e/ou do Programa de Crédito Associativo do FGTS. Os compradores das unidades HIS-2 devem apresentar uma renda familiar de 3 a 6 salários mínimos, o que os tornaria elegíveis a adquirir unidades dentro das Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, e aos programas de crédito associativo do FGTS. Os compradores das unidades HMP devem apresentar uma renda entre 6 e 10 salários mínimos, o que os torna elegíveis a adquirirem unidades dentro da Faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, ou na modalidade de crédito imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação e do Programa Pró Cotista do FGTS.

O Projeto poderá receber, ainda, subsídios adicionais para unidades no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, decorrentes dos programas Minha Casa Paulista e Minha Casa Paulista, o que servirá de base para a definição do valor máximo das unidades Faixa 1 / HIS 1; Caso se confirme que as unidades HIS-1 serão elegíveis ao “Faixa 1,5” e aos subsídios adicionais dos programas Minha Casa Paulista e Minha Casa Paulista, o valor máximo destas unidades poderão chegar a R\$ 175 mil.

Até o momento previsto do lançamento da primeira fase das unidades habitacionais no âmbito do Projeto (janeiro de 2017), a expectativa para as opções de financiamento imobiliário é a publicação da lei que regulamenta a terceira fase do Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente no que se diz respeito a Faixa 1 do Programa, já que as regras dos financiamentos das Faixas 2 e 3 do Programa, utilizando recursos do FGTS, já foram divulgados.

Até o momento previsto do lançamento da primeira fase das unidades habitacionais no âmbito do Projeto (março de 2017), a expectativa para as opções de financiamento imobiliário é a publicação da lei que regulamenta a Faixa 1 da terceira fase do Programa Minha Casa Minha Vida. As regras dos financiamentos das demais faixas desta nova fase do Programa (incluindo a nova “Faixa 1,5”), utilizando recursos do FGTS, já foram divulgadas através de Resoluções do Conselho Curador do FGTS e de Normativas do Ministério das Cidades.

#### Detalhamento dos Aspectos Jurídicos

O Programa Minha Casa Minha Vida foi instituído pela Medida Provisória nº 459, convertida na Lei nº 11.977, e posteriormente alterada por diversas leis, entre as quais destacamos a Lei nº 12.424.

A Lei nº 11.977 apresentou as regras gerais para concessão e manutenção do financiamento habitacional para famílias de baixa renda no Programa Minha Casa Minha Vida, com a caracterização da sua primeira fase. As alterações posteriores trazidas pela Lei nº 12.424 caracterizaram sua segunda fase.

A União, nos termos do artigo 2º da Lei nº 11.977, a fim de implementar e facilitar o acesso ao Programa Minha Casa Minha Vida e observada a disponibilidade orçamentária e financeira, passou a conceder subvenções econômicas de modo a manter as taxas de juros aplicadas ao Programa em percentual mais atrativo do que os valores atualmente praticados pelo mercado.

De acordo com o artigo 33 da Lei nº 11.977, a União fica autorizada a conceder subvenção econômica ao BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular, sendo que, para todos os fins, referida subvenção obedecerá aos limites e normas operacionais a serem estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional, especialmente no que diz respeito a custos de captação e de aplicação dos recursos.

A mesma Lei nº 11.977, em seu artigo 82-B, estabeleceu como meta a promoção da produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1º de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014, das quais, no mínimo, 220.000 (duzentas e vinte mil) unidades seriam produzidas por meio de concessão de subvenção econômica na forma prevista em lei.

Com objetivo de atingir a meta mencionada no parágrafo acima, o legislador criou o conceito de Zona Especial de Interesse Social que, nos termos do artigo 47, inciso V, da Lei nº 11.977, corresponderia à parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor Estratégico ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Segundo o 1º balanço do PAC de 2015

(Fonte: <http://www.pac.gov.br/pub/up/relatorio/ccedac8ebd8bfe1fefc25c0e4e4e8c0c.pdf>), 3,96 milhões de unidades habitacionais haviam sido contratadas dentro do programa Minha Casa, Minha Vida até o junho de 2015, e 2,3 milhões de unidades já haviam sido entregues.

Vale destacar alguns aspectos tributários aplicáveis aos empreendimentos construídos no Programa Minha Casa Minha Vida: a Lei nº 10.931, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, conforme alterada, passou a aplicar a tributação de 1% (um por cento) da receita mensal recebida na incorporação de imóveis residenciais de interesse social nos termos do artigo 4º, parágrafo 6º, da Lei nº 10.931. Para fins dessa previsão, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

O Projeto não se enquadra nessa tributação acima mencionada, tendo em vista que as suas unidades habitacionais HIS1 terão um valor esperado inicial de no mínimo, R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais), ou de R\$ 135.000,00 (caso possam ser enquadradas como “Faixa 1,5”).

#### Financiamento à Produção Imobiliária

Os incorporadores de projetos imobiliários residenciais geralmente recorrem a linhas de financiamento à produção para poderem bancar a exposição de caixa do projeto.

A forma de financiamento varia conforme o empreendimento e o momento em que os recursos dos financiamentos dos compradores junto aos bancos são repassados aos incorporadores. Segundo estima o Empreendedor, espera-se que o financiamento das unidades habitacionais do Projeto seja feita na modalidade de crédito associativo com repasse na planta e a parcela restante na modalidade de Plano Empresário com repasse nas chaves, cuja caracterização encontra-se a seguir.

#### Crédito Associativo com Repasse na Planta

Na modalidade de crédito associativo com repasse na planta, o processo de repasse aos bancos dos financiamentos feitos junto aos compradores das unidades vendidas é efetivado apenas alguns meses após a venda. Os saldos totais dos financiamentos repassados ficam retidos em uma conta vinculada à Parque Raposo relacionada à unidade vendida e são liberados conforme o andamento da obra, após atingidos um patamar pré-determinado de percentual de vendas e de obras.

Caso os valores dos recursos liberados pelos repasses sejam inferiores aos custos de obras medidos no período, os bancos podem financiar as diferenças dentro de uma linha de financiamento à produção, limitado aos custos da obra somado aos custos indiretos (BDI), ou seja, a um percentual da obra. O saldo financiado pode ser quitado com os repasses subsequentes. Caso os repasses sejam iguais ou superiores aos custos financiáveis, não há necessidade de financiamento adicional.

A grande vantagem do repasse na planta para o empreendedor de projetos imobiliários é a antecipação dos repasses dos financiamentos, com redução de sua exposição de caixa e a menor necessidade da contratação de financiamentos de produção adicionais. Isso faz com que os principais índices usados para comparar investimentos apresentem considerável *performance*, como por exemplo a taxa interna de retorno (TIR). Entretanto, o saldo de repasses retido não é corrigido pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC), como é feito na modalidade de repasse nas chaves (como descrito a seguir).

#### *Plano Empresário com Repasse nas Chaves*

Nesta modalidade de financiamento, há necessidade de contratação de financiamento à produção durante todo o período de obras, pois os repasses dos financiamentos dos compradores são realizados somente após a entrega das unidades, gerando uma exposição de caixa significativa ao longo do projeto.

Assim como no crédito associativo acima mencionado, os recursos financeiros também são liberados aos empreendedores de projetos imobiliários conforme o andamento da obra, após atingido um patamar pré-determinado de percentual de vendas e de obras. Entretanto, não existe saldo de repasses antecipados para quitar o saldo financiado, que começa a subir por conta dos juros e dos recursos liberados nos meses seguintes.

O saldo dos financiamentos aos compradores é corrigido pelo INCC até serem repassados aos bancos, e liberado ao empreendedor apenas após as entregas das unidades e à aprovação do crédito dos compradores junto aos bancos financiadores. Com os recursos recebidos pelos bancos por conta do repasse nas chaves, o empreendedor pode quitar o saldo previamente financiado do plano empresário.

## VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

### *Aspectos Jurídicos*

O Fundo adquirirá participações na Nova Raposo que têm foco direta ou indiretamente no mercado imobiliário. Os participantes do mercado imobiliário possuem suas atividades reguladas nas esferas federal, estadual e municipal. Nos parágrafos abaixo, indicamos as principais leis e regulamentos que dizem respeito às atividades desenvolvidas pela Nova Raposo.

O setor imobiliário é afetado diretamente pela conjuntura econômica do País. Assim, por exemplo, a demanda por novas unidades residenciais e comerciais é influenciada por diversos fatores, tais como taxas de juros de longo e curto prazo, programas de financiamento imobiliário, crescimento da taxa de empregos no país, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos etc.

O lançamento de novas unidades e empreendimentos, por outro lado, é influenciado pela quantidade de unidades à disposição do mercado consumidor (estoque), restrições na legislação de zoneamento, restrições ambientais, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas e disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

### Regulamentação da Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. O Código Civil disciplina a atividade de incorporação imobiliária, bem como a propriedade de bens imóveis. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observem a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do Registro de Imóveis competente.

No que se refere ao aspecto ambiental, compete à legislação federal, estadual e municipais, de forma concorrente e suplementar, exercer a regulamentação da atividade imobiliária, em especial no tocante ao licenciamento ambiental, observado o disposto na subseção "*Aspectos Ambientais*", abaixo.

### Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária é regida, no sistema jurídico brasileiro, pela Lei nº 4.591, que, em seu artigo 28, define incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de Unidades autônomas.

A Lei nº 4.591 restringe a atividade de incorporação às pessoas físicas ou jurídicas, comerciantes ou não, que, embora não efetuando a construção, (i) compromisssem ou efetivem a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial; (ii) meramente aceitem propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios, que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Os principais deveres do incorporador são: (i) registrar o Empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente; (ii) indicar o número de registro do Empreendimento nos materiais de publicidade e contratos celebrados com os adquirentes das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do projeto; (iii) providenciar a construção da edificação; (iv) transferir ao comprador a propriedade da unidade habitacional vendida; e (v) registrar a planta da construção e a especificação e a convenção do condomínio no cartório de registro de imóveis. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, prazo esse que não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

A construção da edificação pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das unidades habitacionais. A legislação brasileira prevê dois regimes de construção de edificações em uma incorporação: (i) construção sob o regime de empreitada; e (ii) construção sob o regime de administração.

#### Regime de Afetação

A Lei nº 10.931 alterou a Lei de Incorporação, criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação. Os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito a ele relativo são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega de unidades habitacionais aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador.

No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se irão dar continuidade ao Projeto ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

#### Loteamentos

A criação de novos loteamentos é disciplinada pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Para fins da lei em análise, considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Os loteamentos no âmbito da lei em análise consistirão de, no mínimo, vias de circulação, escoamento de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, soluções para abastecimento de água potável e para energia domiciliar.

#### Locação de Imóveis Urbanos

A locação de imóveis urbanos é disciplinada nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que estabelece as regras que regem as obrigações do locador e do locatário, o prazo, o aluguel, o tratamento das benfeitorias realizadas, a sublocação, a rescisão e o despejo, entre outros aspectos. Existe um crescente segmento no mercado imobiliário destinado aos investidores pessoas físicas ou jurídicas que adquirem unidades imobiliárias como investimento, para futuramente locar essas unidades a terceiros, aferindo remuneração.

#### Legislação e Procedimentos Específicos do Município de São Paulo

A Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, conforme alterada, do município de São Paulo, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei.

A Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, conforme alterada, aprovou o Plano Diretor Estratégico e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor Estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. A Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, aprovou o Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Foram também instituídas por meio do Plano Diretor Estratégico as chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), as quais correspondem a porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana. Existem diversos tipos de ZEIS, que se diferenciam pelas características da área e de seu entorno:

- ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;
- ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;
- ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;
- ZEIS 4 são demarcadas em terrenos e glebas ociosas, não utilizadas ou subutilizadas, destinadas à produção de novas HIS destinadas às famílias a serem realocadas que vivem em áreas de risco ou de preservação permanente localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;
- ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

(fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-zeis/> e [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31\\_-\\_lei\\_16050\\_-\\_plano\\_diretor\\_estratgico\\_1428507821.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf))

O tipo de ZEIS determina o coeficiente de aproveitamento (CA) mínimo e máximo permitido no terreno, além da destinação da área por tipo de unidade:

Zonas Especiais de Interesse Social	CA Mínimo	CA Máximo
ZEIS 1	0,5	2,5
ZEIS 2	0,5	4
ZEIS 3	0,5	4
ZEIS 4	NA	2
ZEIS 5	0,5	4

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Usos R e nR
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No Mínimo 60%	Permitido	No máximo 20%	
ZEIS 5	No mínimo 40%		Permitido	No máximo 40%

Destinação da área do empreendimento por tipo de ZEIS (fonte: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamentos/zeisplanodiretor.pdf>)

Por fim, sujeitam-se as obras realizadas no município de São Paulo à aprovação pela Prefeitura Municipal e pelo GRAPROHAB, o qual tem por objetivo centralizar e agilizar os procedimentos administrativos de aprovação do Estado de São Paulo, para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais, conjuntos e condomínios habitacionais, públicos ou privados. Para maior detalhamento acerca do impacto da aprovação do Projeto pelo GRAPROHAB, ler a seção "Fatores de Risco", mais especificamente a subseção "Risco da Extensa Legislação no Setor Imobiliário" deste Prospecto.

### **Aspectos Ambientais**

As atividades desenvolvidas no âmbito do Projeto estão também sujeitas a normas ambientais, conforme descrito abaixo.

#### Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada determina que a instalação de empreendimentos que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente, está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto nas fases de aprovação, instalação e operação dos empreendimentos no âmbito do Projeto, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas necessitam de renovação periódica.

Dessa forma, o processo de licenciamento ambiental, regulado na Resolução 237/1997 do CONAMA, compreende um sistema trifásico, no qual cada licença resta condicionada à emissão de sua precedente: (i) Licença Prévia; (ii) Licença de Instalação; e (iii) Licença de Operação. Em adição, impõe-se a emissão de licença ambiental quando é alterada ou ampliada alguma instalação do empreendimento.

Ademais, as autoridades ambientais competentes, mediante decisão fundamentada, podem suspender ou cancelar uma licença nos casos de: (i) violação ou inadequabilidade de qualquer das condicionantes ou normas legais; (ii) omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a emissão da licença; e (iii) superveniência de graves riscos ambientais e de saúde.



A competência para licenciar é originariamente estadual, sendo que o órgão federal, o IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis, atuará em caráter supletivo, nos casos em que o empreendimento cause impacto ambiental regional e o órgão ambiental municipal, quando existir, é competente para licenciar empreendimentos de impacto local.

A ausência de licenças ou autorizações dos órgãos ambientais competentes, para a construção, alteração, ampliação e operação de atividades e/ou empreendimentos potencialmente poluidores, sujeita o infrator a sanções civis, criminais e administrativas que podem culminar em multas de R\$500,00 a R\$10.000.000,00. Independentemente das multas, devem ser consideradas, ainda, penalidades de embargo, desativação e demolição, dentre outras. Note-se que essas penalidades também são aplicáveis caso o Empreendedor deixe de atender às condicionantes estabelecidas na licença ambiental.

#### Unidades de Conservação

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental instalados a partir de julho de 2000, é necessário o pagamento da compensação ambiental, nos termos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), instituído pela Lei Federal nº 9.985/00 e regulamentado pelo Decreto nº 4.340/02, destinado à implantação e à manutenção de Unidades de Conservação. O montante de recursos a ser destinado para essa finalidade terá o percentual fixado pelo órgão ambiental competente para licenciar, conforme o grau de impacto ambiental detectado, a partir de propostas constantes do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). Nos termos do art. 2º, inciso I, da referida lei, Unidade de Conservação significa o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

As diretrizes gerais relativas à metodologia de cálculo do valor de compensação ambiental foram regulamentadas pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA e pelo Governo Federal.

#### Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regula a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação das regras pode resultar em penalidades.

A Resolução CONAMA 307/2002, alterada pela Resolução CONAMA 348/2004, estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais.

Consoante tal norma, os resíduos da construção civil são classificados em quatro classes e, para cada qual, é definido o tipo de destinação aceitável. Referida norma prevê expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de "bota-fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei.

Nos casos em que o licenciamento ambiental da atividade não seja exigível, um Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil deverá ser apresentado juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do poder público municipal.

#### Áreas Contaminadas

Os órgãos ambientais, têm adotado posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas.

São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias ou resíduos, implicando impactos negativos sobre os bens a proteger.

O descumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação, ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais, poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nestas áreas a sanções penais e administrativas. Além disso, o proprietário de imóvel poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação (responsabilização na esfera civil).

Para atender a legislação ambiental, deve-se considerar todos os aspectos ambientais ao adquirir um terreno, inclusive eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a localização dos mesmos quanto às características de área de preservação, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de nossos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente considerados.

#### Responsabilização Ambiental

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas diversas e independentes: (i) cível; (ii) administrativa; e (iii) criminal.

Diz-se que as três esferas de responsabilidade mencionadas acima são "diversas e independentes" porque, por um lado, uma única ação do agente econômico pode lhe gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de três sanções diversas. Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta necessariamente o agente da responsabilidade nas demais.

#### Responsabilidade Administrativa

A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente econômico que importe na violação de qualquer norma de preservação ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa ou da efetiva ocorrência de dano ambiental.

Nesse sentido, o Decreto Federal nº 6.514, de 22 de julho de 2008, regulamentado pelo Decreto Federal 6.686/08, que dispõe sobre a especificação das sanções aplicáveis às condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, prevê em seu art. 3º que as infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções: advertência; multa simples; multa diária; apreensão dos animais, produtos e subprodutos da fauna e flora, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração; destruição ou inutilização do produto; suspensão de venda e fabricação do produto; embargo de obra ou atividade; demolição de obra; suspensão parcial ou total das atividades; restritiva de direitos; e reparação dos danos causados.

A responsabilidade administrativa por fazer funcionar atividade sem a competente licença de operação, ou em violação às normas aplicáveis, constitui infração ao Decreto nº 6.514/08, sujeitando os infratores a multas de até R\$50,0 milhões.

#### Responsabilidade Civil

A responsabilização civil objetiva por danos causados ao meio ambiente e a terceiros, bem como pelo funcionamento de atividades consideradas potencialmente poluidoras sem as devidas licenças ambientais, está prevista nos artigos 3º, 10 e 14 da Lei nº 6.938/81, bem como no parágrafo 3º do art. 225 da Constituição Federal.

A caracterização da responsabilidade civil ambiental como objetiva significa que sua imputação ao agente econômico depende tão-somente da constatação de que uma ação ou omissão sua gerou dano ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) do agente. Desta maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (art. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81).

Além disso, caso a atividade seja realizada por mais de um agente e não seja possível identificar a contribuição de cada agente para o dano ambiental constatado, os órgãos públicos e o Judiciário têm aplicado a teoria da responsabilidade solidária, onde um dos agentes poderá responder pelo dano ambiental total, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores do dano ambiental, com base no art. 942 do Código Civil.

Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas pela nossa Companhia, quanto a contratação de terceiros para prestar qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados, caso os terceiros não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

#### Responsabilidade Criminal

Caso o Ministério Público comprove a operação sem as devidas licenças ambientais, a Nova Raposo sujeitar-se-ão à infração ambiental prevista no art. 60 da Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605, de 12 de agosto de 1998 - "Lei nº 9.605/98"), punível com pena de detenção dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato, de um a seis meses, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente.

Nesse sentido, as sanções que podem ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

- a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R\$50 milhões (por causar poluição), de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;
- a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento;
- a perda de benefícios e incentivos fiscais; e
- aprisionamento dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato.

Os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como prepostos ou mandatários, e concorrerem para a prática de crimes ambientais, estão também sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora da infração ambiental, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

#### Responsabilidade socioambiental

Em abril de 2014, o CMN aprovou a Resolução nº 4.327/14, que institui diretrizes para o estabelecimento e a implementação da Política de Responsabilidade Socioambiental (PRSA) pelas instituições financeiras. Com o objetivo de formalizar diretrizes e procedimentos fundamentais para este processo, a Federação Brasileira de Bancos - FEBRABAN publicou em agosto do mesmo ano o Normativo SARB nº14, que estabelece o programa de autorregulação para o desenvolvimento e a implementação da PRSA para as instituições financeiras que são signatárias do Sistema de Autorregulação Bancária (SARB) da FEBRABAN.

Este arcabouço, composto por resolução e autorregulação, institui que a PRSA deve estabelecer diretrizes que norteiam as ações de natureza socioambiental nos negócios e atividades, bem como na sua relação com as partes interessadas. Para tanto, a instituição deverá considerar a natureza e complexidade das suas atividades, bem como o seu grau de exposição ao risco socioambiental, definidos como princípios da proporcionalidade e da relevância, respectivamente.

### Visão Geral do Setor Imobiliário no Brasil

A análise do setor imobiliário deve ser feita a partir de vários fatores macroeconômicos, demográficos e legais, como crescimento populacional, disponibilidade de áreas para construção de novas moradias determinada pela legislação de cada município, oferta existente para cada faixa de renda da população, disponibilidade e custo de financiamento, demanda por habitações, entre outros fatores conjunturais. As oscilações e as combinações desses fatores influenciam diretamente no desempenho do setor.

O Brasil apresenta condições demográficas favoráveis ao desenvolvimento do Projeto, tanto em razão das tendências de crescimento populacional e aumento persistente da renda per capita nas últimas décadas conforme demonstrado na tabela abaixo:

População cresce menos do que a renda  
Geração de Riqueza de Longo Prazo

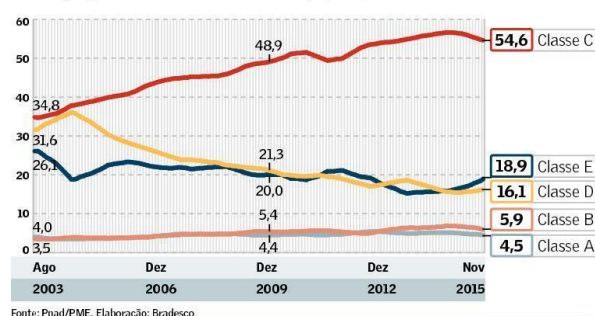
Taxas Médias Anuais de Crescimento Real (%)			
Período	PIB	População	PIB per capita
Década de 1960	6,17%	2,89%	3,19%
Década de 1970	8,63%	2,44%	6,04%
Década de 1980	1,57%	2,14%	-0,56%
Década de 1990	2,54%	1,57%	0,95%
Década de 2000	3,61%	1,21%	2,37%

Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE. Data-base: Maio/2013  
<http://www.bcb.gov.br/pec/Indeco/Port/ie1-51.xls>

A população que integra a classe média no Brasil acumulou um crescimento expressivo nos últimos anos, apesar de ter sofrido um ligeiro recuo nos dois últimos anos. Segundo um estudo elaborado por Ana Maria Barufi, com base nos dados de renda da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) e da Pesquisa Mensal de Emprego (PME) do IBGE, a participação da classe C na população brasileira passou de 34,8% em 2003 para 54,6% da população total em 2015, passando a somar 103,6 milhões de pessoas, mesmo após uma redução de dois pontos percentuais na participação entre 2014 e 2015. (<http://www.valor.com.br/brasil/4385346/crise-devolve-quase-4-milhoes-classes-d-e-e>)

### Nova classe média

Participação das classes sociais na população - em %



Fonte: <http://www.valor.com.br/brasil/4385346/crise-devolve-quase-4-milhoes-classes-d-e-e>

O setor imobiliário compõe-se dos seguintes segmentos: (i) imóveis residenciais; (ii) imóveis comerciais; (iii) shoppings; e (iv) galpões logísticos.

No segmento residencial, entre 2003 e 2013 observou-se um crescimento real médio de 5,2% ao ano no VGV de imóveis residenciais na cidade de São Paulo, que passou de R\$ 13,2 bilhões em 2003 para R\$ 21,9 bilhões em 2013, em números atualizados pelo INCC até novembro 2015, segundo dados do Secovi (<http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/pmi-novembro-2015.pdf>). Tal crescimento foi resultado de (i) taxas de juros decrescentes; (ii) maior disponibilidade de recursos destinados ao financiamento imobiliário; (iii) envelhecimento da população; (iv) aumento de renda da população e (v) menor número de moradores por domicílio. Segundo os últimos dados disponibilizados pelo IBGE em sua PNAD contínua trimestral ([http://ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoerendimento/pnad\\_continua/default.shtm](http://ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoerendimento/pnad_continua/default.shtm)), o número total de domicílios particulares no Brasil aumentou 15,0 milhões em um período de 10 anos, passando de 52,1 milhões em 2004 para 67,1 milhões em 2014.

Entretanto, houve uma reversão desta tendência de crescimento em 2014 e 2015, principalmente por conta do aumento dos juros e da retração da atividade econômica. Segundo o Secovi, em 2015 foram comercializados 20.148 imóveis novos na cidade de São Paulo, valor 6,6% inferior ao número registrado em 2014. Entretanto, o setor ainda conta com as tendências demográficas favoráveis e o déficit imobiliário nas faixas de renda mais baixas da população como fatores preponderantes na criação de demanda no longo prazo, principalmente no segmento de habitações residenciais voltadas para famílias de baixa e média renda. A MRV, uma das maiores empresas imobiliárias que atua no segmento acima descrito, reportou em um Comunicado ao Mercado ([http://ri.mrv.com.br/upload/destaque/20160120075239\\_Pr%C3%A9via%20T15%20POR%20vf.pdf](http://ri.mrv.com.br/upload/destaque/20160120075239_Pr%C3%A9via%20T15%20POR%20vf.pdf)) que teve no último trimestre de 2015 o 2º maior volume de lançamentos da história da companhia, e vendas contratadas 5,2% superiores ao do trimestre anterior.

Nos últimos anos diversos programas foram criados pelo governo federal para facilitar o acesso das famílias de baixa e média renda ao financiamento imobiliário e tentar reduzir o déficit habitacional, entre eles os Programas de Crédito Associativo do FGTS e o Programa Minha Casa, Minha Vida. Para entender melhor as estruturas de ambos os programas, vide seção Programa Minha Casa Minha Vida/Crédito Associativo FGTS, nas páginas 114 deste Prospecto.

*As informações contidas nesta seção devem ser lidas em conjunto com os "Fatores de Risco", nas páginas 138 e seguintes, em especial aos "Fatores de Risco Macroeconômicos", na página 139 deste Prospecto Definitivo e aos "Fatores de Risco relacionados ao Segmento Imobiliário", na página 141 deste Prospecto Definitivo.*

### ***Déficit Habitacional***

O conceito de déficit habitacional, segundo o conceito utilizado pelo Ministério das Cidades em estudo denominado "*Déficit Habitacional no Brasil | 2011 - 2012*", elaborado em conjunto com a Fundação João Pinheiro e o IBGE em 2015, está vinculado a estoques de habitações insuficientes para a demanda da população. Essa diferença entre oferta e demanda que caracteriza o déficit habitacional pode ser qualificada a partir de quatro tipos de habitações ou grupos:

**Habitações precárias.** Soma dos domicílios improvisados e dos domicílios rústicos. O conceito de domicílios improvisados, trazidos pelo estudo acima mencionado, engloba todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que sirvam de moradia alternativa (tais como os imóveis comerciais, aqueles embaixo de pontes e viadutos, barracas, carcaças de carros abandonados e cavernas, entre outros), o que indica a carência de novas unidades domiciliares. O conceito de domicílios rústicos tradicionalmente engloba aqueles imóveis sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada;

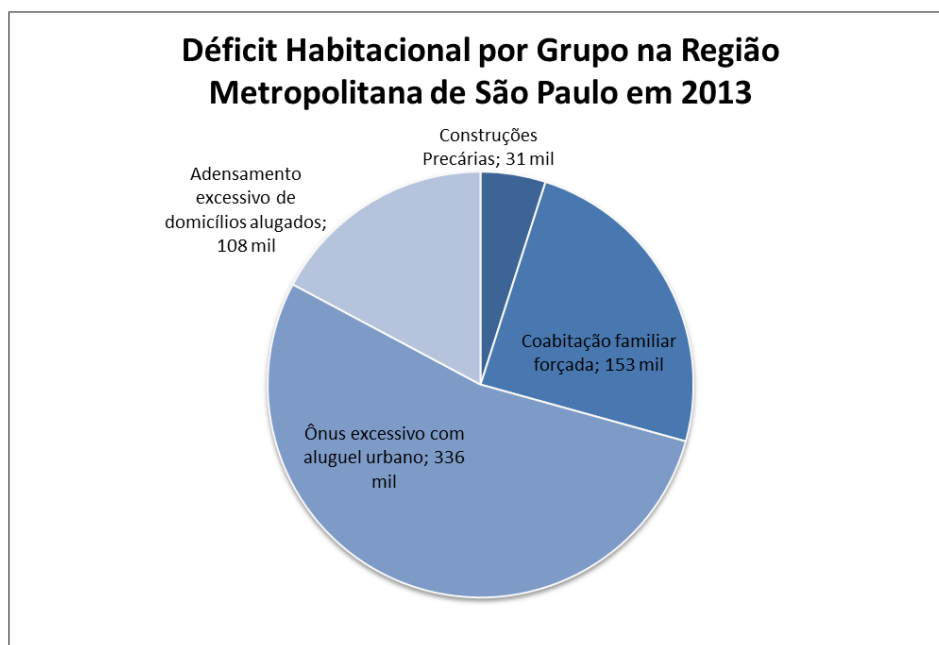
**Coabitação familiar forçada.** Soma dos cômodos e das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo. Apenas é computado no déficit habitacional as habitações advindas de famílias conviventes secundárias que declararam intenção de constituir um domicílio exclusivo;

**Ônus excessivo com aluguel urbano.** Corresponde ao grupo de famílias urbanas com renda de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel, o que faz com que o aluguel urbano onere excessivamente a renda familiar; e

**Adensamento excessivo de domicílios alugados.** Essa condição é caracterizada pelo número médio de moradores por dormitório superior a 3 (três) pessoas. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem de dormitório em caráter permanente, apenas para os moradores do mesmo domicílio.

(Fonte: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/559-deficit-habitacional-2011-2012>. Acesso em 28.09.2015).

Segundo o estudo mais recente da Fundação João Pinheiro sobre déficit habitacional, realizado sobre a PNAD 2013 do IBGE (disponibilizado pela CBIC no link [http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/tabela\\_08.A.12\\_1.xlsx](http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/tabela_08.A.12_1.xlsx)), o Brasil possuía um déficit habitacional total de 5,8 milhões de moradias, sendo aproximadamente 1,6 milhão de moradias em áreas metropolitanas. Nesse mesmo ano, a região metropolitana de São Paulo teve um déficit habitacional de 629 mil moradias, inclusive habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo de aluguel e adensamento excessivo que totalizaram, respectivamente, 31 mil, 153 mil, 336 mil e 108 mil.



**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Fundação João Pinheiro, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios. ([http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/tabela\\_08.A.12\\_1.xlsx](http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/tabela_08.A.12_1.xlsx))

### **Fatores Demográficos**

A região metropolitana de São Paulo é a maior do país, com uma população estimada pelo IBGE em 21,1 milhões de habitantes em julho de 2015 (Fonte: <http://saladeimprensa.ibge.gov.br/noticias?view=noticia&id=1&busca=1&idnoticia=2972>). A população economicamente ativa estimada era de 10,8 milhões de pessoas na região, segundo a Pesquisa Mensal de Emprego do IBGE de dezembro 2015 ([http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoe\\_rendimento/pme\\_nova/default.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoe_rendimento/pme_nova/default.shtm)).

A cidade de São Paulo responde por 57% da população da região metropolitana, com uma população estimada em 12,0 milhões de pessoas segundo a estimativa de julho de 2015 do IBGE (<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2015/default.shtm>). Segundo o último censo demográfico do IBGE, realizado em 2010, a cidade contava com 3,6 milhões de domicílios, com a seguinte composição segundo a renda familiar:

FAIXA DE RENDA	Nº DE DOMICÍLIOS	% DO TOTAL
Sem rendimento	246.434	6,9%
Até 1/2 salário mínimo	27.242	0,8%
De 1/2 a 1 salário mínimo	167.899	4,7%
De 1 a 2 salários mínimos	480.129	13,4%
De 2 a 5 salários mínimos	1.158.854	32,4%
De 5 a 10 salários mínimos	752.745	21,1%
De 10 a 20 salários mínimos	434.915	12,2%
Mais de 20 salários mínimos	305.291	8,5%
Total	3.573.509	100,0%

Fonte: Censo 2010 do IBGE (<http://censo2010.ibge.gov.br/>)

A população com renda inferior a cinco salários mínimos corresponde a 58,2% do total na cidade de São Paulo. Entretanto, apenas 2,5% das unidades habitacionais vendidas na cidade de São Paulo em 2014 tinham valor inferior a R\$190 mil por unidade e 24% das unidades tinham valores entre R\$190 mil e R\$350 mil.

### **Disponibilidade de Crédito para o Financiamento Imobiliário**

O SFH teve um grande sucesso inicial até a segunda metade dos anos 70. Foram criadas Sociedades de Crédito Imobiliário e Associações de Poupança e Empréstimo, que por sua vez formaram o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, integrado por instituições financeiras especializadas na concessão de financiamentos habitacionais, tendo como fontes de recursos os depósitos em caderneta de poupança e repasses dos recursos do FGTS pelo Banco Nacional da Habitação (BNH). O BNH também era o órgão regulador e fiscalizador do SFH, incluindo as instituições do subsistema SBPE e também administrava o FGTS.

Alguns mecanismos foram introduzidos para dar maior segurança aos tomadores dos financiamentos habitacionais, como o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), que absorvia eventuais saldos devedores residuais, provocados pelo descompasso entre a periodicidade de aplicação dos índices de correção monetária aos saldos devedores e às

prestações e dos índices de reajuste dos saldos devedores e prestações. Entretanto, com a alta da inflação ao final dos anos 1970, as ações judiciais promovidas pelos mutuários se multiplicaram, visando compatibilizar as prestações de casa própria com a evolução do salário dos mutuários. Ambos resultaram em um aumento brutal do descasamento entre os índices de correção dos saldos devedores já concedidos, que seguiam indiretamente os índices de inflação, e o das prestações desses financiamentos, muitos dos quais atrelados à evolução dos salários.

As Associações de Poupança e Empréstimo e as Sociedades de Crédito Imobiliário foram gradativamente substituídas, ainda na primeira metade da década de oitenta, pelos bancos múltiplos na concessão de novos financiamentos. O BNH foi extinto em 1986 e suas atribuições passaram a ser desenvolvidas pelo Banco Central do Brasil, pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério da Fazenda. Esse período coincidiu com o vencimento de boa parte dos contratos de financiamento habitacional, concedidos com prazos de 15 a 20 anos na fase inicial do SFH e deixaram tanto os bancos como o governo com os passivos derivados do FCVS.

A década de 90 teve início com a retenção pelo Governo da época de boa parte dos recursos da poupança (e de outros ativos financeiros), afetando seriamente o setor de construção civil e de crédito imobiliário. Por outro lado, os depósitos de poupança sofriam uma forte concorrência por parte dos fundos de investimento. O volume dos financiamentos imobiliários diminuiu significativamente. Os financiamentos realizados com recursos dos depósitos do FGTS também registraram uma queda nesse período.

A instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), em 1997, criou as condições necessárias para uma nova e importante fase do financiamento imobiliário no Brasil. O SFI foi criado com o objetivo de integrar as operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos e valores mobiliários no setor. Fizeram parte da criação do SFI a instituição de um novo título de crédito, o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a fixação de regras para a criação de companhias securitizadoras, o procedimento para securitização de créditos imobiliários, a instituição do regime fiduciário sobre créditos imobiliários e a introdução, na legislação brasileira, da alienação fiduciária de imóveis, instrumento fundamental para a garantia efetiva das operações de financiamento imobiliário. O CRI, uma nova espécie de valor mobiliário, de emissão das Companhias Securitizadoras, foi criado para a captação de recursos dos investidores institucionais, em prazos compatíveis com as características do financiamento imobiliário, objetivando, assim, condições para um mercado secundário de créditos imobiliários. As Companhias Securitizadoras foram criadas nos moldes das empresas similares americanas, tendo por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários em geral e a emissão e colocação principalmente de CRI no mercado. As Securitizadoras adquirem os créditos imobiliários junto às chamadas "empresas originadoras", ou seja, as instituições financeiras autorizadas a operar no SFI, concedendo empréstimos para a aquisição ou a produção de imóveis. As operações de financiamento imobiliário no SFI são livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no sistema - as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo e as companhias hipotecárias. Outro poderoso estímulo à concessão do crédito imobiliário introduzida em 1997 foi a alienação fiduciária de bem imóvel, por garantir celeridade na recuperação do crédito, conforme explanado na subseção "Aspectos Jurídicos", acima.



Como resultado dos avanços dos últimos anos, os financiamentos imobiliários para aquisição e construção de imóveis tiveram um crescimento significativo nos últimos anos. O número de unidades financiadas pelo SBPE e pelo FGTS passou de 325 mil unidades/ano em 2004 para 1,014 milhão/ano em 2014. Os financiamentos imobiliários realizados pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) aumentaram de aproximadamente R\$ 30 bilhões em 2008 para cerca de R\$ 112,9 bilhões em 2014, dos quais R\$ 84,5 bilhões foram destinados para aquisição de imóveis e R\$ 31,4 bilhões para construção. A carteira de crédito imobiliário total aumentou significativamente sua participação como percentual do PIB de 3 por cento no início de 2010 para cerca de 9 por cento no início de 2014. O prazo médio de financiamento imobiliário permaneceu ao redor de 14 anos no período entre 2011 e início de 2014 (Fonte: [http://www.abecip.org.br/imagens/23/data\\_abecip/2014/data\\_abecip\\_2014\\_12.pdf](http://www.abecip.org.br/imagens/23/data_abecip/2014/data_abecip_2014_12.pdf); e <http://www.hubnerautomacao.com.br/dicas-e-novidades/455/?pg=325>).

### ***Principais Participantes do Mercado Imobiliário***

As sociedades do setor imobiliário foram marcadas nos últimos anos por forte participação no mercado de capitais. Várias incorporadoras abriram capital nos últimos anos. O movimento começou em 2005 com a Cyrela, e nos anos seguintes, empresas como Rossi, Gafisa, MRV, Trisul, Even, Rodobens, EZTec, PDG, Tecnisa, JHSF, Brookfield e Direcional realizaram seu IPO e foram listadas em bolsa de valores. Além disso, várias empresas especializadas na intermediação de imóveis também abriram capital, como a Lopes e a Brasil Brokers.

Entre as empresas listadas, é possível observar uma especialização dos participantes de mercado em determinados segmentos de mercado. Cyrela, Rossi, PDG, Tecnisa, Even e EZTEC focaram predominantemente em clientes de média e alta classe. Alguns incorporadores residenciais, como Direcional, MRV e Trisul focaram no mercado de baixa renda e realizam uma parcela significativa de vendas feitas dentro do Programa Minha Casa Minha Vida. Entretanto, vale ressaltar que várias empresas listadas criaram unidades de negócio para o segmento de baixa renda, como a Living da PDG, a Cury da Cyrela, e a Tenda da Gafisa. Algumas empresas, como a JHSF, também mantêm ativos imobiliários de renda recorrente, como shoppings e escritórios.

## FATORES DE RISCO

*Antes de decidir investir nas Cotas, os interessados devem analisar, cuidadosamente, considerando sua própria situação financeira e objetivos de investimento, todas as informações constantes deste Prospecto e do Regulamento e, especialmente, avaliar os Fatores de Risco descritos nesta seção.*

*Não obstante a diligência do Administrador na implantação da política de investimentos do Fundo, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes ao setor de atuação da Nova Raposo ou da Parque Raposo, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, em hipótese alguma, ser responsabilizado por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas ou à carteira do Fundo neste sentido.*

*Sem prejuízo da previsão do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo estão, por sua vez, sujeitos a diversos riscos próprios, os quais podem interferir diretamente nos riscos suportados pelas Cotas. Ao aderir ao Regulamento e assinar o seu Termo de Adesão, além do Compromisso de Investimento, o Investidor deverá afirmar ter ponderado de forma independente e fundamentada a adequação (suitability) do investimento implementado pelo Fundo ao seu perfil de risco à sua condição financeira, em virtude da regulamentação aplicável.*

*A materialização de qualquer dos riscos descritos nesta seção poderá gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas. Nessa hipótese, o Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Coordenador Líder, os membros dos Comitês, o Empreendedor, a Nova Raposo e demais prestadores de serviços contratados para assessorar o Fundo não poderão ser responsabilizados, entre outros: (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos objeto da carteira do Fundo; (ii) pela inexistência de mercado secundário para as Cotas e para liquidação dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo; ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do resgate, da alienação ou da amortização de suas Cotas, nos termos do Regulamento.*

*Além dos fatores abaixo previstos, 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, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira ou alteração na política monetária.*

*Os riscos a que está exposto o Fundo – inclusive os descritos nesta seção – e o cumprimento da política de investimento do Fundo, descrita no Regulamento, são monitorados por área de gerenciamento de risco do Gestor. A área de gerenciamento de risco utiliza modelo de controle de risco de mercado, visando a estabelecer o nível máximo de exposição a risco. A utilização dos mecanismos de controle de riscos aqui descritos não elimina a possibilidade de perdas pelos Cotistas. As aplicações efetuadas pelo Fundo apresentam riscos para os Cotistas e, ainda que se mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas.*

*Os Investidores, antes de adquirir Cotas, deverão ler cuidadosamente os fatores de risco indicados abaixo, responsabilizando-se por sua decisão de investimento.*

*Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pela Nova Raposo, pela Parque Raposo no âmbito do Projeto. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações, conforme descritos abaixo:*

## **Fatores de Risco Macroeconômicos**

### ***Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios***

O Fundo, a Nova Raposo e a Parque Raposo e seus investimentos imobiliários estão sujeitos aos efeitos da política econômica e medidas prudenciais adotadas pelo governo e outras variáveis exógenas, como a ocorrência de acontecimentos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que modifiquem de forma relevante o mercado financeiro e imobiliário brasileiro que poderiam ser atingidos por: (i) aumento das taxas de juros que podem influenciar de maneira significativa a demanda por imóveis residenciais e comerciais ou eventualmente elevar os custos financeiros da Nova Raposo, da Parque Raposo e de seus investimentos imobiliários; e (ii) aumento da inflação, em especial o INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, pode aumentar os custos de implementação dos Projetos. Quaisquer dessas mudanças podem impactar negativamente o resultado dos Projetos. O governo brasileiro pode adotar uma série de medidas para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária; no passado recente, o governo optou por mudanças nas taxas de juros, medidas prudenciais, desvalorização ou controle de câmbio, controle de tarifas, alterações legislativas, entre outras. Esse conjunto de políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais brasileiro. A adoção dessas medidas poderá impactar os negócios e a rentabilidade do Fundo. Além disso, o governo federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outra relacionada ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

### ***Riscos relativos a outros países***

O valor de mercado de títulos e valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado das Cotas. As crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado das Cotas.

### ***Risco de influência do Governo Federal***

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Não há como controlar quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, tornando impossível sua previsibilidade. As atividades, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas do Fundo, da Nova Raposo e da Parque Raposo poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- Taxas de juros;
- Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- Flutuações cambiais;
- Inflação;

- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- Racionamento de energia;
- Instabilidade social e política;
- Política monetária;
- Política fiscal; e
- Outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Nova Raposo e da Parque Raposo, podendo inclusive afetar adversamente o Fundo e as Cotas.

#### ***Política Monetária Brasileira***

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário, nos preços dos materiais e nos negócios da Nova Raposo e da Parque Raposo, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Cotas.

#### ***Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional***

Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado das Cotas.

### ***Riscos relacionados à crise econômica brasileira***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. A atual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Adicionalmente, uma redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

No atual cenário de crise econômica, os investimentos em habitação (Programa Minha Casa, Minha Vida) poderão ser reduzidos na tentativa do Governo Federal em equilibrar as contas públicas, prejudicando, nesse contexto, os segmentos sociais menos favorecidos economicamente, o que pode afetar direta e indiretamente o sucesso do Projeto e, conseqüentemente a rentabilidade esperada pelos Investidores quando do investimento no Fundo.

### **Fatores de Risco relacionados ao Segmento Imobiliário**

#### ***Riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.***

As atividades da Parque Raposo englobam a compra de terrenos, incorporação, construção e venda das unidades do Projeto, que é um empreendimento residencial popular. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Nova Raposo e da Parque Raposo podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos, afetando, por consequência o Fundo e os Cotistas:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento de atuação da Parque Raposo, em razão da desaceleração da economia e conseqüente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Parque Raposo e a Nova Raposo podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o Projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras sociedades que atuam no setor, incluindo a Parque Raposo e, conseqüentemente, a Nova Raposo;

- As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais populares na região do Projeto podem afetar o desempenho da Parque Raposo e, conseqüentemente, da Nova Raposo;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do Projeto e das áreas onde ele está localizado;
- Margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias e mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- Escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização do Projeto;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- Interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; e
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Projeto podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades da Nova Raposo, da Parque Raposo e, conseqüentemente, do Fundo e dos Cotistas, suas condições financeiras e seus resultados operacionais.

***Risco de falta de alteração nas políticas de financiamento para empreendimentos residenciais populares***

Os compradores de empreendimentos residenciais populares, como o Projeto, geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro de Habitação. Caso o Conselho Monetário Nacional restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros provavelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis desenvolvidos no âmbito do Projeto, afetando adversa e significativamente as atividades da Parque Raposo e, conseqüentemente, da Nova Raposo. Isso poderia ter um impacto adverso nos resultados do Fundo.

***Risco em Investimento em Habitação de Baixa Renda***

A incorporação direcionada para o público de baixa renda, além dos habituais riscos de construção civil referentes à aprovação de projetos, construção e venda de projetos, envolve também o risco de continuidade e dos parâmetros estabelecidos para os programas habitacionais dos governos nas suas diferentes esferas, tais como Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal, Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo e Casa Paulistana do Município de São Paulo. A mudança nas diretrizes desses planos pode alterar a rentabilidade dos projetos e, por conseqüência, a rentabilidade da carteira de investimentos do Fundo.

### ***Risco da Extensa Legislação no Setor Imobiliário***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Desta forma o Projeto deverá obter aprovação de várias autoridades governamentais para seu correto e completo desenvolvimento, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Parque Raposo e da Nova Raposo e, por consequência, do Fundo.

O desenvolvimento do Projeto também está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para o seu cumprimento e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Parque Raposo, da Nova Raposo e do Fundo.

Atualmente o loteamento em que será desenvolvido o Projeto está em fase de aprovação junto aos órgãos competentes. Apenas após a aprovação do loteamento pelos órgãos competentes é que o loteamento estará apto para a concessão de alvará pela Prefeitura. Caso o projeto não seja aprovado em alguma das esferas de fiscalização acima mencionadas, novos custos e impasses poderão surgir, prejudicando o desenvolvimento do Projeto e a rentabilidade do Fundo.

### ***Risco Tributário***

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo no âmbito do Projeto estejam em vigor, a situação financeira do Fundo, da Nova Raposo e da Parque Raposo, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não poderão alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos adquirentes das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, ou a sua locação, que sejam repassados aos clientes, podem vir a aumentar o preço final dos empreendimentos, reduzindo sua demanda ou afetando, inclusive, a rentabilidade do Fundo.

### ***Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, a Nova Raposo e o Projeto***

#### ***Risco de Perda do Empreendedor do Projeto***

A posição competitiva e a capacidade de execução do Projeto dependem em larga escala dos serviços do Empreendedor. Não há como garantir o sucesso em mantê-lo no Projeto, nem como atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento da Parque Raposo. A perda dos serviços do Empreendedor, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para substituí-los, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Parque Raposo.

### ***Riscos Relacionados à Construção Civil***

A Parque Raposo adquirirá material de construção de terceiros e terceirizarão parte dos serviços de mão-de-obra necessários para desenvolver o Projeto. Ademais, a Parque Raposo não pode garantir que as construtoras a serem contratadas para o Projeto cumprirão todas as obrigações definidas nos respectivos contratos de construção, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas. O prazo e a qualidade no desenvolvimento do Projeto dependem ainda de fatores que estão fora do controle da Parque Raposo, incluindo, sem limitação, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção podem ter um efeito negativo na imagem da Parque Raposo no seu relacionamento com clientes, podendo afetar adversamente seus negócios e operações. Além disso, deve-se considerar que os defeitos estruturais têm garantia limitada ao prazo de cinco anos, podendo a Parque Raposo se sujeitar a demandas com relação a tais garantias. Nessas hipóteses, a Parque Raposo poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais e, por consequência, na rentabilidade das Investidas, do Fundo e dos Cotistas.

O cumprimento do objeto social da Nova Raposo está vinculado indiretamente às atividades de construção civil desenvolvidas pela Parque Raposo, e, apesar dessas atividades não serem diretamente desenvolvidas pela Nova Raposo, poderão ter um impacto direto sobre o resultado do Projeto, seja na forma de custos seja na forma de qualidade ou de prazos, o que poderá afetar os investimentos das Investidas e, conseqüentemente, do Fundo e dos Cotistas.

### ***Riscos relacionados com a reorganização societária***

Imediatamente após a liquidação da Oferta, será implementada uma reorganização societária em preparação para o investimento, pelo Fundo, no Projeto. Para mais informações sobre as características desta reorganização, na presente data, vide página 75 deste Prospecto.

Não se tem, no momento, quaisquer informações acerca das sociedades investidas resultantes da reestruturação em comento, bem como não, há garantias de que a reorganização ocorrerá tal como descrita neste Prospecto, nem que ela se dará exatamente na forma aqui prevista, ou em prazo adequado, com impacto no investimento realizado pelos Cotistas no Fundo.

### ***Riscos Relacionados aos Alvarás, Licenças e Autorizações***

Eventuais dificuldades na obtenção desses alvarás, licenças e autorizações a serem concedidos por órgãos públicos para o Projeto e para a Parque Raposo poderão causar aumento dos custos e do tempo de realização das obras e impactar a geração de receita do Projeto e, por consequência, da Parque Raposo, da Nova Raposo, do Fundo e dos Cotistas. Alguns dos alvarás, licenças e autorizações são condicionados às aprovações, licenças e alvarás de outros órgãos públicos, sendo que a ausência de manifestação favorável destes poderá levar à não-expedição de outros alvarás, licenças e autorizações que deles dependam. A ausência das aprovações, licenças e alvarás poderá ocasionar um atraso nos prazos previstos para o desenvolvimento do Projeto e, por consequência, na rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

### ***Os Prazos de Julgamento da Justiça Brasileira Poderão Afetar de Forma Adversa a Proteção de Determinados Interesses do Fundo da Nova Raposo e da Parque Raposo***

O Fundo, a Nova Raposo e a Parque Raposo poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas ao desenvolvimento de suas atividades. Por outro lado, a morosidade do sistema judiciário brasileiro poderá afetar a solução dos conflitos que poderão não ser alcançados em tempo minimamente razoável. Além disso, não é possível assegurar que o Fundo e a Parque Raposo terão êxito em suas demandas. Portanto, não há como medir antecipadamente o resultado das eventuais demandas e, conseqüentemente, o efeito na rentabilidade dos Cotistas.



### ***Risco de Sinistro***

O Projeto será segurado por meio de apólices, contratadas pela construtora responsável pela execução das obras e, eventualmente, pela Nova Raposo ou pela Parque Raposo, conforme o caso. Não há garantia que as apólices contratadas eliminarão a totalidade dos riscos associados ao desenvolvimento dos Projetos. No caso de algum sinistro envolvendo o Projeto, os recursos obtidos em função do seguro poderão não ser suficientes para a total reparação dos danos sofridos e poderão comprometer a rentabilidade dos Projetos e, portanto, o valor das Cotas do Fundo.

### ***Riscos Ambientais e Arqueológicos***

Há risco de ocorrência de problemas ambientais ou questões arqueológicas durante o desenvolvimento do Projeto, as quais podem impactar negativamente a rentabilidade do Fundo, como, por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações, os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário ou custos de escavação diferenciados, afetando adversamente o Projeto e, por consequência, a Parque Raposo, a Nova Raposo, o Fundo e os Cotistas.

### ***Risco de Desapropriação***

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do ativo imobiliário objeto do Projeto a ser desenvolvido, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesta hipótese, os recursos decorrentes do pagamento da indenização pelo Poder Público podem não ser suficientes para recompensar os investimentos realizados pela Parque Raposo, pela Nova Raposo e pelo Fundo e, por extensão, pelos Cotistas, podendo, assim, a desapropriação dos imóveis nos quais desenvolve-se o Projeto representar uma perda financeira para os Cotistas.

### ***Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos no Âmbito do Projeto***

Não há garantias de que as vendas das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto tenham a performance esperada pelo Empreendedor, tanto no que se refere ao preço de vendas quanto a sua velocidade, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Projeto, para o Fundo e, por consequência, para os Cotistas.

### ***Risco de Alavancagem da Nova Raposo e da Parque Raposo***

A Nova Raposo e a Parque Raposo poderão eventualmente procurar alternativas de alavancagem no mercado, que servirão basicamente para captar recursos para a construção do empreendimento imobiliário no âmbito do Projeto, com o objetivo de elevar a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.

Nesse sentido, por exemplo, o Regulamento prevê como condição para a subscrição e integralização das Cotas, a anuência prévia, pelos Cotistas, mediante assinatura do Termo de Adesão, Ciência e Risco, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição. A assinatura destes documentos representa a anuência do Cotista quanto a diversos aspectos do Fundo e da Oferta, particularmente sua concordância quanto à oneração de ativos do Fundo com o objetivo de alavancagem para o financiamento do Projeto, independentemente de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Contudo, a falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades desempenhadas no âmbito do Projeto, o que poderia prejudicar de maneira adversa as atividades, situação financeira e os resultados operacionais do Fundo, da Nova Raposo e da Parque Raposo. Ainda, caso a Nova Raposo e a Parque Raposo enfrentem dificuldades financeiras e/ou operacionais, deixando de cumprir com o que foi contratado nas referidas operações de financiamento, poderão os ativos de titularidade do Fundo, onerados em favor dos credores, ser objeto de execução, afetando, assim, a rentabilidade dos Cotistas e seu investimento no Fundo.

### ***Riscos Relacionados à Gestão da Parque Raposo***

Embora o Fundo tenha previsto, contratualmente, a participação no processo decisório da Nova Raposo, a qual participará na Parque Raposo, a gestão da Parque Raposo competirá prioritariamente ao empreendedor do Projeto. A Rentabilidade-Alvo não poderá ser garantida pelos sócios da Nova Raposo, pela Nova Raposo e pela Parque Raposo. Assim, não há garantia de: (i) bom desempenho da Parque Raposo; (ii) solvência da Parque Raposo; e (iii) continuidade da atividade da Parque Raposo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas.

Em adição, não obstante a diligência e o cuidado do Administrador, os pagamentos relativos aos Valores Mobiliários, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência ou mau desempenho operacional da Nova Raposo ou da Parque Raposo, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Ainda nesse contexto, caso a Nova Raposo e a Parque Raposo tenham sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Nova Raposo e da Parque Raposo poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade dos Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Por fim, os investimentos do Fundo serão feitos na Nova Raposo, que não necessariamente se enquadram na definição de companhia aberta. A Nova Raposo, que se enquadrem como companhias abertas, embora tenham de adotar as práticas de governança corporativa, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto: (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Nova Raposo e da Parque Raposo; e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Cotas.

### ***Risco de Não Distribuição de Resultados pela Nova Raposo e pela Parque Raposo***

O investimento nas Cotas não representa aplicação em renda fixa. Portanto, a valorização das Cotas e o retorno do investimento dos Cotistas dependem do sucesso do Projeto e, em particular, da distribuição dos resultados positivos, às Sociedades Investidas, pela Parque Raposo.

Em primeiro lugar, não há garantias de que a Parque Raposo gerará resultados positivos a serem distribuídos às Sociedades Investidas a partir de suas atividades, pelos riscos aqui descritos. E, mesmo se gerarem resultados positivos, eles podem não ser distribuídos ou podem ser inferiores ao necessário para o atingimento das metas da Rentabilidade-Alvo aqui pretendidas, ou o caixa disponível pode ser inferior ao necessário para o pagamento em valor equivalente à rentabilidade devida às Sociedades Investidas.

Por fim, não há garantias de que, se gerados os resultados positivos, a Nova Raposo efetivamente distribuirão, ao Fundo, os resultados: (i) por eventos externos ao controle tanto do Fundo quanto dos sócios da Nova Raposo- por exemplo, em razão de ordem judicial que impeça a ocorrência de distribuição de resultados da Nova Raposo ou da Parque Raposo; (ii) por eventos externos ao controle apenas do Fundo – por exemplo, caso os sócios da Nova Raposo não aprovelem a referida distribuição, de acordo com os instrumentos contratuais celebrados ; e (iii) pelo fato de o caixa disponível, na Nova Raposo e na Parque Raposo, ser inferior ao necessário para o pagamento em valor equivalente ao de tal rentabilidade.

### ***Riscos de Manutenção do Comodato em Parte do Imóvel Reserva Raposo***

Em 16 de julho de 2002, foi celebrado um "Instrumento Particular de Comodato e Outras Avenças", entre a Pan American Estádios Ltda., antiga proprietária do Imóvel Reserva Raposo e a PIA, com prazo de duração de 99 anos a contar de sua assinatura. O comodato foi estabelecido em uma área total de 60.000 m<sup>2</sup>, dentro do Imóvel Reserva Raposo, na qual funciona uma casa de formação religiosa, um convento, uma capela, uma gráfica e um departamento de vendas. Após a celebração do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel", em 29 de dezembro de 2006, a Inpar Projeto Residencial km 18,5 SPE Ltda. passou a ser proprietária do Imóvel Reserva Raposo e se comprometeu a respeitar e a fazer com que os futuros adquirentes do Imóvel Reserva Raposo respeitassem o referido comodato. Conforme "Acordo Preliminar de Intenções a realização de Negócios Sujeito a Condições", celebrado com PIA em 26 de junho de 2014, propôs-se à PIA uma permuta do comodato por outro imóvel. Considerando que a referida permuta ainda não foi juridicamente formalizada e que ainda existe um comodato em parte da área do Imóvel Reserva Raposo na qual o Projeto será desenvolvido, a existência do referido comodato e a não formalização da permuta poderão inviabilizar o desenvolvimento do Projeto, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso relevante ao Fundo e na rentabilidade dos Cotistas.

### ***Riscos relacionados à operação de ativos Parque Raposo***

As cotas da sociedade Parque Raposo, representativas de 100% do capital social da Parque Raposo, todos os bens, direitos, rendimentos, valores pagos ou a serem pagos, bem como o Imóvel Reserva Raposo, no qual será desenvolvido o Projeto, encontram-se onerados no âmbito de operações de dívida contraídas para o desenvolvimento do Projeto, cuja liberação ainda não se encontra devidamente formalizada. O inadimplemento das obrigações previstas nos documentos relacionados a referidas operações de dívida poderá levar ao vencimento antecipado das dívidas precedentes e à excussão destas garantias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no Fundo, inviabilizando, inclusive, a remuneração dos Investidores do Fundo.

### **Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta**

#### ***Risco de recém-desenvolvimento da legislação e regulamentação da CVM aplicáveis ao Fundo e falta de jurisprudência***

A estrutura jurídica dos fundos de investimento em participações e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos, com base na legislação em vigor. Em razão do caráter recente da legislação e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto a sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Judiciário, exemplificativamente, em eventuais conflitos ou divergências entre os titulares das Cotas ou litígios judiciais.

Com isso, em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos titulares de Cotas em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para o Fundo e, conseqüentemente, para a Oferta, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

#### ***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

A realização de todas as etapas do investimento por meio do Fundo expõe os Cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão levar a perdas para os Cotistas. Esses riscos podem ter origem na simples realização do objeto do Fundo, assim como em motivos alheios à vontade do Administrador e do Gestor ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alterações nas regras aplicáveis aos ativos, quaisquer mudanças impostas aos ativos, alterações na política econômica, decisões judiciais, dentre outras. Embora o Administrador e o Gestor gerenciem os riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador e do Gestor, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### ***Propriedade das Cotas versus Propriedade dos Valores Mobiliários***

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelos Valores Mobiliário e sobre os Ativos Financeiros, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta ou administração sobre os Valores Mobiliários. Os Cotistas participam do Fundo por meio da Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas. Assim, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira pelo Administrador (e não pelos Cotistas) de modo não individualizado.

#### ***Liquidez Reduzida dos Valores Mobiliários***

O Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar ou negociar Valores Mobiliários pelo preço e no tempo desejados. Sendo assim, caso o Fundo precise se desfazer de parte ou de todos os Valores Mobiliários antes do planejado, há o risco de não haver comprador para tais Valores Mobiliários e/ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido devido a baixa liquidez no mercado, causando perda de patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.

#### ***Pagamento Condicionado dos Rendimentos***

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que sejam atribuídas às ações e ao retorno do investimento na Nova Raposo. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos provenientes dos rendimentos, dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações da Nova Raposo e esta não poderá ser garantida aos Cotistas do Fundo.

#### ***Não existência de Garantia de Rentabilidade***

A verificação de rentabilidade passada em qualquer fundo de investimento em participações no mercado ou no próprio Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. Adicionalmente, a aplicação dos recursos do Fundo em projetos que possuem riscos relacionados a capacidade de geração de receitas e pagamento de suas obrigações não permite, portanto, determinar qualquer parâmetro de rentabilidade seguro para as Cotas.

#### ***Risco Relativo à Concentração e Pulverização***

O Fundo está sujeito a hipótese de integralização, por um único Cotista, de parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas. Tal Cotista passará a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos e em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

#### ***Risco de Reclamações de Terceiros***

No âmbito de suas atividades, a Nova Raposo, a Parque Raposo e, eventualmente, o Fundo poderão responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

### ***A Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior Relacionados ao Projeto poderão Impactar as Atividades do Fundo***

A rentabilidade do Fundo decorre indiretamente do desenvolvimento e exploração do Projeto e está sujeita ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em fatos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis e outros bens relacionados ao Projeto. 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 Atrelados aos Investimentos do Fundo***

O Administrador e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na triagem, controle e acompanhamento dos Ativos Financeiros do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador e o Gestor identificar adequadamente possíveis falhas na administração ou na gestão dos recursos investidos, hipóteses em que o Administrador e o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, podendo acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### ***Riscos de Crédito dos Emissores de Ativos e Contrapartes***

Os Ativos Financeiros e Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar as obrigações de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores desses Ativos ou na percepção de risco que o mercado, investidores e/ou agências de risco tem sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros. Adicionalmente, o Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as transações com ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

### ***Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital***

Durante o Prazo de Duração, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

### ***Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos na Data de Integralização das Cotas***

Eventual não integralização das Cotas pode prejudicar a Nova Raposo, que poderá não honrar compromissos assumidos, acarretando em custos não previstos, ou mesmo em demandas judiciais, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, caso um dos Cotistas não integralize, tempestivamente, a totalidade das Cotas que lhe caberiam na Data de Integralização das Cotas, os demais Cotistas terão, proporcionalmente a suas respectivas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista Inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, integralizar as referidas Cotas e exigir que o Cotista Inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas, a totalidade das Cotas pelo preço correspondente aos valores já integralizados acrescido de correção monetária pelo IGP-M, ou índice que o substitua e deduzido de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die; e (ii) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

#### ***Risco de Diluição da Participação do Cotista***

Eventos adversos como o não cumprimento dos contratos ou mesmo o cenário macroeconômico mais adverso, poderão fazer com que o Fundo precise de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. O Regulamento garante aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

#### ***Risco de Necessidade 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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 de Cotistas. 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 Cotistas 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O Administrador e/ou o Gestor 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.

Consequentemente, conforme descrito abaixo no “Risco de Descontinuidade”, 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 Descontinuidade***

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Caso ocorra a liquidação antecipada, os Cotistas terão o horizonte inicial estimado de investimento reduzido e poderão correr o risco de reinvestimento dos recursos recebidos, não sendo devida pelo Fundo e nem pelo Administrador nenhuma multa ou penalidade. Existe a hipótese dos Cotistas receberem títulos de participação emitidos pela Nova Raposo. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

### ***Restrições ao Resgate de Cotas, Volatilidade e Riscos de Liquidez***

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais.

A aplicação em Cotas de um fundo de investimento em participações apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento em participações são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento. As únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário, nos termos permitidos pela regulamentação. Sendo assim, os fundos de investimento em participações encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### ***Riscos de Liquidez dos Ativos Financeiros***

Determinados Ativos Financeiros do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demandas e negociabilidade. Sob essas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado. O Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez, com potencial de variação negativa dos Ativos Financeiros. Essa oscilação poderá impactar a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas.

### ***Risco de Concentração da Carteira do Fundo***

O Fundo destinará os recursos captados, por meio da Nova Raposo, ao Projeto não compondo em seu escopo da política de investimento diversificar a carteira. Isso gera uma concentração da carteira e poderá expor o Fundo aos riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo dependerão integralmente dos resultados decorrentes do sucesso do Projeto, o que não pode ser garantido aos Cotistas, que poderão sofrer efeitos adversos decorrentes dessa concentração.

### ***Risco de Despesas Extraordinárias***

O Fundo, na qualidade de acionista da Nova Raposo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Projetos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

### ***Riscos do uso de Derivativos***

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

### ***Riscos Relacionados ao Caráter da Operação***

A Oferta apresenta componentes de renda variável, por meio da aquisição das ações de emissão da Nova Raposo. Ao mesmo tempo em que tais investimentos oferecem uma oportunidade de rendimento significativo, também envolvem alto grau de risco, o que pode resultar em perdas substanciais aos Cotistas. Embora o Fundo tenha participação no processo decisório da Nova Raposo, não há garantias de: (i) bom desempenho da Nova Raposo e da Parque Raposo; (ii) solvência da Nova Raposo e da Parque Raposo; (iii) sucesso do Projeto; e (iv) continuidade da Nova Raposo e da Parque Raposo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados do Fundo e o valor das Cotas.

### ***Risco de Gestão da Parque Raposo***

O Fundo adquirirá Valores Mobiliários, os quais são representativos de participação na Nova Raposo, controladora da Parque Raposo juntamente com a Reserva Raposo. O Projeto não será gerido diretamente pelo Fundo, mas pela Parque Raposo, na qual o Fundo possui participação indireta. O Fundo terá ingerência direta somente na Nova Raposo, o que pode gerar riscos e dificuldades na efetivação do Projeto que estão fora do controle do Fundo, os quais poderão impactar a rentabilidade do Fundo.

### ***Risco de conflito de interesses envolvendo o Conglomerado Votorantim***

O exercício das funções de coordenador líder da Oferta, de administração e de gestão do Fundo serão realizados pela mesma instituição financeira - a Votorantim Asset. Além disso, a Votorantim Asset é administradora do Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), cujas cotas são detidas, em sua maioria, pelo Grupo Rezek, que por sua vez detém o poder de decisão em relação à determinadas matérias relacionadas à governança do Fundo Reserva Raposo, o que pode limitar a atuação da Votorantim Asset enquanto gestora de tal fundo ou criar potenciais situações em que possa atuar sob conflito de interesses.

Ainda, o Banco Votorantim mantém relações comerciais com diversas empresas, incluindo as que integram o Grupo Rezek. Essas relações comerciais incluem a realização de operações de crédito, operações financeiras, investimentos, serviços bancários, entre outros.

Considerando essas atividades, a atuação da Votorantim Asset e/ou do Banco Votorantim, no âmbito da Oferta e/ou do Fundo, estaria sujeita, formal ou materialmente, a conflito de interesses.

Nesse sentido, as atividades desempenhadas pela Votorantim Asset e/ou pelo Banco Votorantim sujeitar-se-iam ao impacto do conflito de interesses acima indicado, de modo que as situações a seguir poderiam vir a ocorrer: (i) a prestação de serviços de intermediação e/ou custódia não ser processada em condições de mercado ou ser processada em eventual situação, formal ou material, de conflito de interesses; (ii) a atuação da Votorantim Asset, na qualidade de administradora tanto do Fundo quanto do Fundo Reserva Raposo, poderá não ser exercida no melhor interesse dos investidores de ambos fundos, simultaneamente. A possível distorção em tais comissões, bem como a prestação de serviços em situação de conflito, pode ou poderá impactar, de forma negativa, a capacidade de pagamento da Rentabilidade-Alvo, com efeito adverso os Cotistas.

### ***Risco de conflito de interesses no investimento, na prestação de serviços de gestão e no desenvolvimento do Projeto por Partes Relacionadas***

O Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), é controlado pelo Grupo Rezek. Após a liquidação da Oferta, a Parque Raposo terá como sócios indiretos, de um lado, o Fundo Reserva Raposo, e, de outro, o Fundo. Na medida em que o Grupo Rezek é o responsável direto pelo desenvolvimento do Projeto, pode haver conflito de interesses entre os interesses do Grupo Rezek nessa qualidade de desenvolvedor do Projeto e seu sócio.



Ainda, nos termos do artigo 42 do Regulamento, Partes Relacionadas poderão investir ou se relacionar com o Fundo, inclusive por meio da atuação como prestadores de serviços do Fundo, da Nova Raposo e da Parque Raposo, concessão de financiamentos, celebração de empréstimos, estruturação de operações de captação de recursos, bem como na compra ou venda de ativos.

Nesse sentido, ainda que a contratação de Partes Relacionadas tenha ocorrido ou venha a ocorrer de forma regular, a prestação de serviços pode não ser processada em condições de mercado ou pode ser processada em eventual situação, formal ou material, de conflito de interesses, o que poderá afetar diretamente a qualidade e o andamento do Projeto, bem como os rendimentos do Fundo e dos Cotistas.

#### ***Risco de Distribuição parcial***

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo Distribuição das Cotas, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

#### ***Demais Riscos***

O Fundo, a Nova Raposo e a Parque Raposo também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros e aos Valores Mobiliários, mudanças impostas aos Ativos Financeiros e aos Valores Mobiliários integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros que podem afetar a atividade da Nova Raposo e da Parque Raposo e afetar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

## TRIBUTAÇÃO

A presente análise foi feita com base na legislação brasileira em vigor e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo.

### Tributação Aplicável aos Cotistas

#### IOF-Títulos

Os fatos sujeitos à incidência do IOF-Títulos são a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

No caso específico de Fundos como o presente, há incidência do IOF apenas na hipótese de o cotista resgatar suas cotas antes de completado o prazo de carência para crédito dos rendimentos, ou caso haja resgate, cessão ou repactuação antes de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver investido no Fundo.

No caso de haver resgate antes de completado o prazo de carência para crédito dos rendimentos, o IOF será de 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ao dia sobre o valor de resgate, limitado à diferença entre o valor da cota, no dia do resgate, multiplicado pelo número de cotas resgatadas, deduzido o valor do imposto de renda, se houver, e o valor pago ou creditado ao cotista.

Nas demais hipóteses, a tributação do IOF é regressiva em função do prazo decorrido do investimento. A alíquota aplicável é de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, ficando a incidência limitada a um percentual do rendimento da aplicação, em função do seu prazo. A tributação inicial aplicável é de 1% (um por cento) sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitada a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento da aplicação. Após o trigésimo dia de investimento, a tributação torna-se zero.

#### IOF-Câmbio

No caso de cotista não residente, as operações de câmbio relacionadas ao investimento ou desinvestimento no Fundo aqui tratado gerarão a incidência do IOF-Câmbio. Atualmente, a alíquota do IOF-Câmbio encontra-se reduzida a zero no caso das operações para ingresso para aquisição das Cotas, bem como para retorno dos recursos investidos.

#### Imposto de Renda

Os rendimentos produzidos pelo Fundo, decorrentes da amortização ou resgate de cotas, assim como os ganhos decorrentes da cessão das cotas, estarão, como regra geral, sujeitos à incidência do Imposto de Renda, a uma alíquota de 15% (quinze por cento).

No caso de cotista pessoa jurídica residente no país, a incidência do Imposto de Renda com base na alíquota de 15% é antecipação do IRPJ incidente sobre o lucro tributável, devido ao final do período de apuração.

Além da regra geral de incidência acima, especificamente na hipótese de cotista não residente que realize o investimento de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, e que não esteja em jurisdição com tributação favorecida nos termos definidos na legislação, o Imposto de Renda fica reduzido a zero desde que atendidas as seguintes condições: (i) o cotista não pode deter, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou deter cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (ii) o Fundo não pode deter em sua carteira, a qualquer tempo, títulos de dívida em percentual superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido (ressalvados desse limite as debêntures conversíveis em ações, os bônus de subscrição e os títulos públicos).

Esclareça-se que, para fim de aplicação da tributação descrita nos itens acima os Fundos aqui tratados deverão ter o patrimônio líquido composto de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, e, além disso, deverão cumprir com os limites de diversificação e as regras de investimento constantes da regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários. Do contrário, as alíquotas de incidência do Imposto de Renda poderão ser majoradas, a depender do caso.

Esclareça-se ainda que, em razão de o fundo ser organizado sob a forma de condomínio fechado, não há a aplicação do IRRF semestral incidente no último dia útil dos meses de maio e de novembro de cada ano.

#### Outras incidências

No caso de alienação de Cotas realizada em bolsa ou no mercado de balcão organizado ou com intermediação, pode haver, a depender do caso, a incidência de IRRF de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre o valor de alienação, sendo que a retenção e recolhimento caberá, em princípio, à instituição intermediária que receber a ordem do cotista para a alienação de cotas, sendo antecipação do imposto de renda devido.

Para as pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil, os resultados auferidos em decorrência do investimento no Fundo devem ser considerados na apuração da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), exceto quando haja previsão de isenção ou imunidade.

Em relação ao PIS e à COFINS, no caso de pessoa jurídica sujeita ao regime não-cumulativo, os resultados auferidos sujeitam-se à incidência das contribuições, cuja alíquota atual é de 4,65%. No caso de pessoa jurídica sujeita ao regime cumulativo, como regra geral não há incidência das contribuições, porém no caso de pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, os resultados auferidos são considerados como receita tributável pelo PIS e pela COFINS pela Receita Federal do Brasil, na forma da legislação aplicável.

Além dos tributos acima, pode haver outras incidências ou regras de tributação específicas além daquelas comentadas, a depender do regime a que esteja submetido o cotista.

A tributação acima descrita poderá ser alterada em virtude de eventuais modificações legislativas futuras.

#### **Tributação Aplicável ao Fundo**

Os resultados auferidos pelo Fundo não se sujeitam à incidência de Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS) ou Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

Além disso, em relação às operações do Fundo, atualmente existe previsão de alíquota zero para fim de incidência do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio, Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF) na modalidade Título e Valores Mobiliários (IOF/Títulos). Porém, esta alíquota pode ser aumentada pelo Poder Executivo futuramente.

## RELACIONAMENTO

### **Relação do Administrador, do Gestor, do Custodiante, da Votorantim Corretora e do Coordenador Líder**

O Administrador, o Gestor, o Custodiante, a Votorantim Corretora (um dos Participantes Especiais) e o Coordenador Líder são instituições integrantes do mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Administrador, o Gestor, o Custodiante, a Votorantim Corretora e o Coordenador Líder mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador, o Gestor, o Custodiante, a Votorantim Corretora e o Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto em outros fundos como prestadores de serviços.

O Coordenador Líder, o Administrador, o Custodiante, a Votorantim Corretora e o Gestor podem assumir as mesmas funções, isolada ou conjuntamente, em outros fundos de investimento.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador, o Custodiante e o Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o grupo que o Gestor, a Votorantim Corretora e o Coordenador Líder integram, podendo, eventualmente, vir a atuar com o Administrador, custodiante e/ou distribuidor em outros fundos em que qualquer uma das empresas do grupo do Gestor e o Coordenador Líder seja prestadora de serviços.

É possível o Administrador, o Custodiante, a Votorantim Corretora e o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu Grupo Econômico venham a contratar, no futuro, o Coordenador Líder, o Gestor e/ou sociedades de seu Grupo Econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, dentre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições e no mercado de capitais, extensão de linhas de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, consultoria financeira e outras operações necessárias à condução das suas atividades.

O Administrador, o Gestor, o Custodiante e o Coordenador Líder podem estar sujeitos a potencial conflito de interesses decorrente dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Para tanto, vide a seção "Fatores de Risco", em especial, o fator de risco denominado "Risco de conflito de interesses envolvendo o Conglomerado Votorantim".

Além das operações descritas nesta seção, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre o Administrador, o Gestor, o Custodiante, a Votorantim Corretora e o Coordenador Líder.

### **Relação entre o Administrador e o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente mantêm relacionamento comercial, onde o Auditor Independente é contratado do Administrador para prestar serviços de auditoria em outros fundos de investimento e auditar as suas demonstrações financeiras.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e o Auditor Independente poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar como prestador de serviços em outros fundos em que o Auditor Independente seja prestador de serviços.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos descritos neste Prospecto e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relação entre o Gestor e o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Gestora encontra-se responsável pela gestão de outros fundos de investimentos, além deste, que são auditados pelos Auditores Independentes. Os honorários de auditoria são estabelecidos para cada fundo de investimento de uma forma individualizada, com base nas características de cada fundo.

A remuneração e demais condições comerciais contratadas entre cada uma das partes com cada um dos fundos em questão, é efetuada, individualmente, entre cada uma das partes e cada um desses fundos, sendo que nenhuma das partes tem ingerência, influência ou participação nos termos e condições comerciais da outra parte. Na data deste Prospecto não existiam entre a Gestora e o Auditor Independente relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

#### **Relação entre o Grupo Rezek e o Administrador**

A Votorantim Asset é administradora do Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), cujas cotas são detidas, em sua maioria, pelo Grupo Rezek. Referida situação pode sujeitar a relação entre o Grupo Rezek e o Administrador a potencial conflito de interesses decorrente de seu relacionamento no âmbito do Fundo Reserva Raposo, e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Para tanto, vide a seção "Fatores de Risco", em especial, o fator de risco denominado "Risco de conflito de interesses envolvendo o Conglomerado Votorantim".

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Grupo Rezek e o Administrador.

#### **Relação entre a Nova Raposo, a Parque Raposo e o Administrador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador não mantém empréstimos, investimentos ou qualquer outro relacionamento com a Nova Raposo e/ou a Parque Raposo.

Ainda, não é possível auferir eventual conflito de interesses entre o Administrador e, se houver, as demais Sociedades Investidas, uma vez que, conforme descrito na seção "Destinação dos Recursos", o Fundo objetiva, em um primeiro momento o investimento na Parque Raposo.

Contudo, a Votorantim Asset é administradora do Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), cujas cotas são detidas, em sua maioria, pelo Grupo Rezek,

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador, a Nova Raposo e a Parque Raposo.

#### **Relação entre o Grupo Rezek e o Gestor**

A Votorantim Asset é administradora do Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), cujas cotas são detidas, em sua maioria, pelo Grupo Rezek. Referida situação pode sujeitar a relação entre o Grupo Rezek e o Gestor a potencial conflito de interesses decorrente de seu relacionamento no âmbito do Fundo Reserva Raposo, e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Para tanto, vide a seção "Fatores de Risco", em especial, o fator de risco denominado "Risco de conflito de interesses envolvendo o Conglomerado Votorantim". Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Grupo Rezek e o Gestor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

---

- Anexo I** - Instrumento de Constituição do Fundo
- Anexo II** - Aprovações da Oferta
- Anexo III** - Regulamento (última versão consolidada)
- Anexo IV** - Descrição do Projeto
- Anexo V** - Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro
- Anexo VI** - Estudo da Lopes
- Anexo VII** - Declaração do Administrador
- Anexo VIII** - Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

---

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO LOGISTICS IX**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

Por este instrumento particular, a VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.931.334, em sessão de 10/09/1999, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98, neste ato devidamente representada por seus representantes legais infra-assinados, resolve o seguinte:

**I**

Constituir um Fundo de Investimento em Participações, em regime de condomínio fechado, que será conhecido como "LOGISTICS IX" e classificado como "FIP".

**II**

Que a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. aceita desempenhar as funções de ADMINISTRADOR, na forma do Regulamento neste ato promulgado.

**III**

Que o acervo do FIP ficará dividido em frações ideais representadas por cotas no valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma.

**IV**

Que o ADMINISTRADOR promulga neste ato o Regulamento do **LOGISTICS IX FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, cujo teor encontra-se definido como Anexo I ao presente Instrumento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



A Instituição Administradora resolve, ainda, contratar, em nome do Fundo: (i) a Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40, para a prestação dos serviços de liquidação, tesouraria e custódia, controle de ativos, cálculo da Cota, processamento e contabilidade do FUNDO; e (ii) a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo nº 1400, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20, para prestar serviços de auditoria do Fundo.

O presente instrumento é assinado em 01 (via) via, na presença das testemunhas abaixo.


São Paulo, 13 de novembro de 2014.


14 NOV 2014




**Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.**

Testemunhas:

  
 Angélica das Graças Silva  
 RG nº 20.494.339-5

  
 Heidy Ferreira Santana  
 RG nº 20.521.446-0

**Advogado:**

  
 Renée Guerra de Carvalho  
 OAB/SP nº 291.998


90  
 R.D.A.L.

Emol. R\$ 8.140,24  
 Estado R\$ 2.313,55  
 Ipesp R\$ 1.713,73  
 R. Civil R\$ 428,44  
 T. Justiça R\$ 428,44

Total R\$ 13.024,40

Selos e taxas  
 Recolhidos  
 p/verba

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
 Civil de Pessoas Jurídicas da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28  
 Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
 Protocolado e prenotado sob o n. **1.232.830** em  
 R\$ 2.313,55 **14/11/2014** e registrado, hoje, em microfilme  
 R\$ 1.713,73 sob o n. **1.232.830** em títulos e documentos.  
 São Paulo, 14 de novembro de 2014

  
 Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
 Camile Carvalho Homem Rulo - Oficial Substituta

14 NOV 2014 12:32:03  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 90 - JARDIM ANTONIA  
 SÃO PAULO - SP

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@banco.votorantim.com.br](mailto:sac@banco.votorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.banco.votorantim.com.br](http://www.banco.votorantim.com.br).





**FUNDO DE ACORDO COM O CÓDIGO DA  
ABVCAP/ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES  
PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO  
EM PARTICIPAÇÕES E FUNDOS DE  
INVESTIMENTO EM EMPRESAS EMERGENTES.**

**REGULAMENTO**

**DO**

**LOGISTICS IX FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

14 NOV 2014 12:32:830  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
REPOSITÓRIO DE DOCUMENTOS  
INFORMÁTICA  
BANCO VOTORANTIM S.A.

Datado de

13 de novembro de 2014

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



## ÍNDICE

<b>DISPOSIÇÕES INICIAIS</b>	<b>5</b>
<b>ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO</b>	<b>6</b>
<b>COTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO</b>	<b>14</b>
<b>INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA, PERÍODOS DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO</b>	<b>18</b>
<b>FATORES DE RISCO</b>	<b>22</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES</b>	<b>32</b>
<b>ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS</b>	<b>34</b>
<b>COMITÊ DE INVESTIMENTO</b>	<b>38</b>
<b>OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS</b>	<b>42</b>
<b>ENCARGOS DO FUNDO</b>	<b>44</b>
<b>DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES</b>	<b>46</b>
<b>LIQUIDAÇÃO</b>	<b>49</b>
<b>DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>50</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>54</b>

14 NOV 2011 12:32:30  
RUA BOM JESUÍTA  
11.214-00 ANUNAP  
SE GERAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES  
REGISTRO DE PARTICIPAÇÕES SA

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





17 NOV 2011 12:32:30

direta ou indireta, como sócia, acionista ou quotista, em sociedades que tenham como objeto o desenvolvimento de projetos logísticos ("Projetos").

Nº 314 - 2º ANDAR

### Duração

3. O Fundo terá prazo de duração de 7 (sete) anos, contado da data da primeira integralização ("Prazo de Duração"). O Prazo de Duração do Fundo poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos mediante proposta apresentada pelo Comitê de Investimento e posterior aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, na forma do Artigo 21, inciso IX, deste Regulamento.

## CAPÍTULO II

### ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO

4. O Fundo é administrado e gerido pelo **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre A- 7º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de recursos de terceiros, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000 ("Administrador").

5. O Administrador exercerá todos os direitos inerentes aos Valores Mobiliários e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, inclusive o direito de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais das Companhias Investidas, observadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como praticará todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis, cabendo-lhe, ainda, implementar as orientações de investimento do Fundo emanadas pelo Comitê de Investimento e aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, quando aplicável, conforme previsto nos Capítulos VII e VIII deste Regulamento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





14 NOV 2012 12:32:30

**Parágrafo Primeiro** – A administração do Fundo e a gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador por meio de mandato outorgado pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pelo ingresso do Cotista no Fundo, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador não poderá ser Cotista do Fundo.

6. São obrigações do Administrador:
- I. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
    - (a) O registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
    - (b) O livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
    - (c) O livro de presença de Cotistas;
    - (d) O arquivo dos pareceres do Auditor Independente;
    - (e) Os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu Patrimônio Líquido; e
    - (f) A documentação relativa às operações do Fundo.
  - II. Receber, em nome do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
  - III. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;
  - IV. Pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 391;
  - V. Elaborar, a partir das informações prestadas pelo Comitê de Investimento, as demonstrações contábeis semestrais e anuais e o parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2011 12:28:30

obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

AVILA BOA VISTA  
Nº 312 - 2º ANDAR

- VI.** Fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, estudos e análises de investimento, elaborados pelo Comitê de Investimento, que fundamentem as decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
- VII.** Se houver, fornecer aos Cotistas que, isolada e ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados pelo Comitê de Investimento, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
- VIII.** No caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término de tal inquérito;
- IX.** Exercer ou diligenciar para que sejam exercidos todos os direitos inerentes aos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e às atividades do Fundo;
- X.** Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo ou oriundo da própria carteira administrada;
- XI.** Manter os Valores Mobiliários e os Ativos Financeiros fungíveis, integrantes da carteira do Fundo, custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício dessa atividade pela CVM;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2011 12:32:30

- XII.** Elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo XI deste Regulamento;
- XIII.** Firmar, em nome do Fundo, acordos de acionistas ou quaisquer outros ajustes de natureza diversa das Companhias Investidas de que o Fundo participe, mediante prévia aprovação do Comitê de Investimento, nos termos deste Regulamento;
- XIV.** Cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, todas as disposições constantes deste Regulamento;
- XV.** Cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimento, observada a discricionariedade do Administrador;
- XVI.** Comunicar à CVM, no prazo de até 8 (oito) dias corridos contados da respectiva deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, os seguintes atos relativos ao Fundo:
- (a) alteração do Regulamento;
  - (b) substituição do Administrador;
  - (c) fusão;
  - (d) incorporação;
  - (e) cisão;
  - (f) liquidação; e
  - (g) distribuição de novas cotas.
- XVII.** Realizar chamadas de capital nos termos deste Regulamento e dos Compromissos de Investimento, conforme aprovado pelo Comitê de Investimento;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



- XVIII.** Rescindir ou renegociar ~~em~~ <sup>nos</sup> termos de qualquer Compromisso de Investimento, desde que aprovado pelo Comitê de Investimento e nos termos por ele deliberados;
- XIX.** Manter os Cotistas informados sobre as situações de Conflito de Interesses;
- XX.** Adotar os procedimentos estabelecidos em relação ao Cotista Inadimplente nos termos do Artigo 15; e
- XXI.** Manter Equipe Chave de Gestão própria para os trabalhos de gestão, assegurando que equipe com o perfil descrito no Anexo II esteja envolvida diretamente nas atividades de gestão do Fundo durante os Períodos de Investimento e Desinvestimento do Fundo.

**Parágrafo Único** – Mediante determinação do Comitê de Investimento, o Administrador, na qualidade de Gestor, outorgará procuração para que qualquer membro do referido comitê represente o Fundo nas assembleias de acionistas das Companhias Investidas, formulando seu voto na forma deste Regulamento, devendo a referida pessoa seguir as orientações e instruções de voto transmitidas pelo Comitê de Investimento, bem como dar conhecimento a respeito das deliberações.

#### **Vedações**

- 7.** É vedada ao Administrador, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo:
- I.** Receber depósito em conta corrente própria;
  - II.** Contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas modalidades estabelecidas pela CVM;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





14 NOV 2012 12:32:30

**Parágrafo Terceiro** - Na hipótese de descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, sendo também facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quarto** - No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo disposto no *caput* deste Artigo. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, não indiquem instituição substituta em até 60 (sessenta) dias, contados da comunicação da renúncia, ou nenhuma instituição assuma efetivamente todos os deveres e obrigações do Administrador, este convocará uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo e comunicará o evento à CVM. Caso não haja quorum suficiente para deliberar sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá automaticamente à liquidação do Fundo.

**Parágrafo Quinto** - No caso de descredenciamento do Administrador, sem que os Cotistas tenham aprovado a eleição de seu substituto, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo, a CVM poderá indicar administrador temporário até a eleição do administrador que vier a substituí-lo.

**Parágrafo Sexto** - Em caso de renúncia e/ou descredenciamento, o Administrador deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição do novo administrador que vier a substituí-lo, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da aprovação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e as Companhias Investidas e os Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

**Parágrafo Sétimo** - Nos casos de renúncia e destituição do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2013 12:32:830

Taxa de Administração estipulada no Artigo 9 abaixo, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções.

### **Remuneração do Administrador**

**9.** Pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, o Administrador receberá remuneração anual, a título de taxa de administração, correspondente ao somatório dos montantes definidos nos parágrafos a seguir ("Taxa de Administração").

**Parágrafo Primeiro** - Os titulares das Cotas remunerarão o Administrador mediante o pagamento de Taxa de Administração no montante equivalente a 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo Segundo** - A Taxa de Administração será calculada e apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), como despesa do Fundo, e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido.

**Parágrafo Terceiro** - A primeira Taxa de Administração será paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, calculada *pro rata temporis* até o último Dia Útil do referido mês.

**Parágrafo Quarto** - O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixada e não haja previsão específica neste Regulamento.

**Parágrafo Quinto** - Não haverá cobrança de Taxa de Performance.

**Parágrafo Sexto** - Não haverá taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



14 NOV 2014 12:32:830

**CAPÍTULO III**

**COTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO**

**Cotas**

**10.** O Fundo será constituído por Cotas que corresponderão a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa.

**Parágrafo Único** – As Cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo em circulação ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

**11.** As Cotas serão escriturais e serão mantidas pelo Administrador, na qualidade de agente escriturador das Cotas do Fundo, em contas de depósito em nome dos Cotistas.

**12.** O Administrador poderá registrar as Cotas para negociação na CETIP.

**Parágrafo Único** – Os Cotistas não poderão negociar suas cotas em mercado organizado ou negociação privada antes que estas cotas tenham sido totalmente integralizadas e sem que seja dada aos demais Cotistas preferência para a aquisição em igualdade de condições.

**Emissão e Colocação de Cotas**

**13.** O Fundo poderá emitir até 100.000 (cem mil) Cotas, ao valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Patrimônio Previsto”).

**Parágrafo Único** – O valor de cada Cota na data da primeira integralização será de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo o valor da Cota das demais integralizações, nas futuras chamadas de capital, o mesmo utilizado quando da primeira integralização.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancoovotorantim.com.br](mailto:sac@bancoovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancoovotorantim.com.br](http://www.bancoovotorantim.com.br).

14





14 NOV 2014 12:32:30

**14.** Ao subscrever Cotas do Fundo, cada Cotista celebrará um Compromisso de Investimento e um Boletim de Subscrição, nos quais deverão constar a quantidade de Cotas e o valor total do investimento a que se obriga o Cotista no decorrer da vigência do Fundo, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme aprovação do Comitê de Investimento, na forma deste Regulamento e do Compromisso de Investimento, sob as penas previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento, e na legislação aplicável.

**Parágrafo Único** – Para que seja aceito como Cotista do Fundo, o investidor qualificado, nos termos da regulamentação editada pela CVM, deverá subscrever e integralizar no mínimo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em Cotas do Fundo, salvo nos casos em que a modalidade de oferta de Cotas exigir valor superior de subscrição.

#### **Integralização**

**15.** Os valores objeto dos respectivos Compromissos de Investimento deverão ser aportados ao Fundo pelos Cotistas, durante o Período de Investimento, na medida em que tais valores sejam necessários para (i) a realização de investimentos pelo Fundo, na forma disciplinada neste Regulamento; (ii) o pagamento dos Encargos do Fundo; (iii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo; ou (iv) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das suas despesas.

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador, de acordo com o disposto no Compromisso de Investimento e com a orientação do Comitê de Investimento, deverá requerer dos Cotistas que realizem a integralização das Cotas dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pelo Administrador, mediante correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico a cada um dos Cotistas ("Notificação de Integralização").

**Parágrafo Segundo** – A partir da assinatura do Compromisso de Investimento,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2013 12:32:830

o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no próprio Compromisso de Investimento e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Terceiro** – A Notificação de Integralização mencionada no Parágrafo Primeiro deste Artigo deverá ser realizada por meio de carta ou correio eletrônico enviado ao Cotista, na qual constará o montante a ser integralizado por cada um dos Cotistas, a data em que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

**Parágrafo Quarto** – O Cotista que recusar o recebimento da Notificação de Integralização será considerado Cotista Inadimplente, cabendo-lhe todas as restrições e penalidades definidas neste Regulamento.

**Parágrafo Quinto** – Qualquer dos Cotistas que não integralizar no tempo acordado sua participação subscrita, conforme disposto no Compromisso de Investimento, arcará com uma prestação adicional equivalente a 10% (dez por cento) do valor a ser por ele integralizado, que será contabilizado como aumento de patrimônio líquido, sem emissão de novas Cotas, sem prejuízo ao direito do Fundo de promover ação de execução contra o Cotista Inadimplente e cobrar o pagamento de eventuais perdas e danos, conforme estabelecido no Parágrafo Nono abaixo.

**Parágrafo Sexto** – Caso um dos Cotistas não integralize, tempestivamente, a totalidade das Cotas que lhe caberiam nas chamadas de capital, os demais Cotistas terão, proporcionalmente a suas respectivas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista Inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) dias úteis integralizar as referidas Cotas e exigir que o Cotista Inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas, a totalidade das Cotas pelo preço correspondente aos valores já integralizados acrescido de correção monetária pelo IGPM, ou índice que o substitua e deduzido de (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*; e (b) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



14 NOV 2012 12:32:30

**Parágrafo Sétimo** – As penalidades previstas nos Parágrafos Quinto e Sexto deste Artigo não serão impostas ao Cotista que deixar de integralizar suas Cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis, inclusive nos casos em que a imposição de tais limitações ou vedações sejam ocasionadas por atos de outros Cotistas.

**Parágrafo Oitavo** – O Administrador notificará o Cotista Inadimplente da suspensão de seus direitos, os quais perdurarão suspensos até que o Cotista Inadimplente cumpra sua obrigação mencionada no *caput* deste Artigo ou até que o Fundo tenha utilizado recursos de Amortizações para compensar os débitos existentes.

**Parágrafo Nono** – Poderá o Administrador, segundo orientação, por escrito, do Comitê de Investimento promover contra o Cotista Inadimplente:

- (a) cobrança extrajudicial das importâncias devidas; ou
- (b) processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e a Notificação de Integralização como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

**Parágrafo Décimo** – A integralização das Cotas do Fundo deverá ser realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC), para depósito na Conta do Fundo, ou demais transferências eletrônicas de valores aprovadas pelo Administrador, incluindo débito na conta corrente, conta de depósito, e conta de investimento (se houver), em estabelecimentos bancários comerciais que tenham convênio com o Administrador; e para liquidações em Bolsa de Valores ou CETIP, em conta de corretoras de valores ou agentes de custódia.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2011 12:32:30  
CAPÍTULO IV

**INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA  
CARTEIRA, PERÍODOS DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO**

**Política de Investimento**

**16.** A política de investimento do Fundo busca proporcionar aos seus Cotistas a melhor remuneração possível de suas Cotas, mediante o direcionamento de seus investimentos para a aquisição de Valores Mobiliários emitidos pelas Companhias Investidas, cuja atividade essencial é (i) a aquisição e operação de projetos logísticos; e (ii) a participação, direta ou indireta, como sócia, acionista ou quotista, em sociedades que tenham como objeto o desenvolvimento de projetos no ramo logístico, participando do processo decisório das Companhias Investidas, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo Comitê de Investimento.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo terá a seguinte política de investimento, a ser observada pelo Administrador e pelo Comitê de Investimento:

- I.** No mínimo, 90% (noventa por cento) da carteira do Fundo poderá estar representada por Valores Mobiliários de emissão das Companhias Investidas;
- II.** O valor do Patrimônio Líquido do Fundo, que não esteja representado por Valores Mobiliários das Companhias Investidas, deverá ser aplicado exclusivamente em Ativos Financeiros.

**Parágrafo Segundo** – O limite estabelecido no Parágrafo Primeiro, inciso I, deste Artigo não é aplicável durante o prazo de aplicação dos recursos, que não deve ultrapassar o último dia útil do 2º mês subsequente à data inicial para a integralização de cotas, de cada um dos eventos de integralização de cotas previstos no compromisso de investimento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2012 12:32:30

**Parágrafo Terceiro** – Para o fim de verificação de enquadramento previsto no Parágrafo Primeiro, inciso I, deste Artigo, deverão ser somados os seguintes valores:

- I. Destinados ao pagamento de despesas do fundo desde que limitado a 5% (cinco por cento) do capital subscrito;
- II. Decorrentes de operações de desinvestimento:
  - (a) No período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no Parágrafo Primeiro, inciso I, deste Artigo;
  - (b) No período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no Parágrafo Primeiro, inciso I, deste Artigo; ou
  - (c) Enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido; e
- III. Aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia a contratos de financiamento de projetos de infraestrutura junto a instituições financeiras oficiais.

**Parágrafo Quarto** – Caso o desenquadramento ao limite estabelecido no caput perdue por período superior ao prazo de aplicação dos recursos, estabelecido conforme o Parágrafo Segundo deste Artigo, o Administrador deve, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos:

- I. Reenquadrar a carteira; ou

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**II.** Devolver os valores que ultrapassem o limite estabelecido aos Cotistas que tiverem integralizado a última chamada de capital, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada.

**Parágrafo Quinto** – O Fundo poderá ter participação de até 100% (cem por cento) do capital das Companhias Investidas.

**Parágrafo Sexto** – É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial por meio de operações com opções que tenham como ativo subjacente Valor Mobiliário que integre a carteira do Fundo ou no qual haja direito de conversão.

**Parágrafo Sétimo** – Na realização dos investimentos do Fundo, o Administrador observará as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimento, tomadas de acordo com os Capítulos VII e VIII deste Regulamento, sem prejuízo do seu direito de vetar os investimentos que se encontrem em desacordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, na legislação aplicável ou que impliquem na aquisição de Valores Mobiliários ou Ativos Financeiros de pessoas que tenham sido indiciadas por fraude ou por demais processos criminais.

**Parágrafo Oitavo** – As Companhias Investidas deverão, ainda, atender aos seguintes requisitos:

- I.** Proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- II.** Estabelecimento de um mandato unificado de 1 (um) ano para todo o Conselho de Administração;
- III.** Disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2014 12:32:30

títulos ou valores mobiliários de sua emissão;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

- IV. Adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- V. Obrigar-se, perante o Fundo, na hipótese de abertura de capital, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de prática de governança corporativa previstos na regulamentação aplicável ao Fundo; e
- VI. Promover a auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

**Parágrafo Nono** – Caberá ao Comitê de Investimento a responsabilidade pela verificação da adequação e manutenção, durante o período de duração do investimento do Fundo, pelas Companhias Investidas, dos requisitos estipulados neste Regulamento.

**Parágrafo Décimo** – Caberá ao Comitê de Investimento a decisão de oferecer aos Cotistas oportunidades de investir nas Companhias Investidas, em condições equitativas, somente relativamente ao montante excedente ao investimento que o Comitê de Investimento tenha deliberado realizar (“Coinvestimento”).

**Parágrafo Décimo Primeiro** – Na hipótese de haver mais de um investidor interessado no Coinvestimento, o valor a ser por eles investido será rateado, nas condições em que os interessados vierem a negociar.

#### **Período de Investimento e Desinvestimento**

- 17. O Período de Investimento do Fundo será até 31 de dezembro de 2014. O Período de Desinvestimento se iniciará no 1º (primeiro) dia útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





14 NOV 2013 12:32:830

**Parágrafo Primeiro** – O Período de Investimento poderá ser encerrado antecipadamente ou prorrogado, mediante aprovação do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador poderá, após o término do Período de Investimento, exigir integralizações remanescentes, até o limite constante nos Compromissos de Investimento, a fim de realizar (i) o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo; e/ou (ii) novos investimentos nas Companhias Investidas, que serão destinados ao pagamento ou à constituição de reservas para pagamento:

- a) de compromissos assumidos pelo Fundo perante as Companhias Investidas antes do término do Período de investimento; e
- b) dos custos de estruturação, viabilização e manutenção das operações das Companhias Investidas, bem como de compromissos assumidos pelas Companhias Investidas antes do término do Período de Investimento, inclusive tributos.

**Parágrafo Terceiro** – Sem prejuízo de se estabelecer um Período de Investimento e Desinvestimento para o Fundo, o Fundo poderá, a qualquer momento, inclusive durante o Período de Investimento, efetuar o desinvestimento de quaisquer ativos, mediante aprovação do Comitê de Investimento.

**Parágrafo Quarto** – Não obstante qualquer decisão do Comitê de Investimento, o Administrador não poderá exigir dos Cotistas quaisquer valores que excedam os constantes de seus respectivos Compromissos de Investimento.

## **CAPÍTULO V** **FATORES DE RISCO**

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. – [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).

22





14 NOV 2011 12:28:30

**Fatores de Risco**

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

**18.** Não obstante a diligência do Administrador na implantação da política de investimentos descrita no Capítulo IV, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes ao setor de atuação das Companhias Investidas, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, em hipótese alguma, ser responsabilizado por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas ou à carteira do Fundo neste sentido.

**19.** Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pelas Companhias Investidas em que serão realizados os investimentos. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações, conforme descritos abaixo:

**Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios**

O Fundo e as Companhias Investidas e seus investimentos imobiliários estão sujeitos aos efeitos da política econômica e medidas macro prudenciais adotadas pelo governo e outras variáveis exógenas, como a ocorrência de acontecimentos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que modifiquem de forma relevante o mercado financeiro e imobiliário brasileiro que poderiam ser atingidos por: (i) aumento das taxas de juros que podem influenciar de maneira significativa a demanda por imóveis comerciais ou eventualmente elevar os custos financeiros das Companhias Investidas e de seus investimentos imobiliários; e (ii) aumento da inflação, em especial o INCC, pode aumentar os custos de implementação dos Projetos. Quaisquer dessas mudanças podem impactar negativamente o resultado dos Projetos. O governo brasileiro pode

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 1998 1232830

adotar uma série de medidas para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, no passado recente, o governo optou por mudanças nas taxas de juros, medidas macro prudenciais, desvalorização ou controle de câmbio, controle de tarifas, alterações legislativas, entre outras. Esse conjunto de políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais brasileiro. A adoção dessas medidas poderá impactar os negócios e a rentabilidade do Fundo. Além disso, o governo federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outra relacionada ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

### **Risco Legal**

O conjunto de informações que definem o modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de obrigações e deveres de parte a parte estipuladas por meio de contratos diversos considerando os termos da legislação atualmente em vigor. Por outro lado, o arcabouço legal do mercado de capitais brasileiro possui pouca maturidade e a sua tradição não está completamente consolidada, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver prejuízos aos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de todas as etapas do investimento por meio do Fundo expõe os Cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão levar a perdas para os Cotistas. Esses riscos podem ter origem na simples realização do objeto do Fundo, assim como em motivos alheios à vontade do Administrador ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alterações nas regras aplicáveis aos ativos, quaisquer mudanças impostas aos ativos, alterações na política econômica, decisões judiciais, dentre outras. Embora o Administrador gerencie os riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



14 NOV 2011 12:32:30

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Os prazos de julgamento da justiça brasileira poderão afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo, das Companhias Investidas e de seus Cotistas**

O Fundo e as Companhias Investidas poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas ao desenvolvimento de suas atividades. Por outro lado, a reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, pode afetar a solução dos conflitos que poderão não ser alcançados em tempo minimamente razoável. Além disso, não é possível assegurar que o Fundo ou as Companhias Investidas terão êxito em suas demandas. Portanto, não há como medir antecipadamente o resultado das eventuais demandas e, conseqüentemente, o efeito na rentabilidade dos Cotistas.

**Risco da Extensa Legislação no Setor Imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, construção, locação e alienação de imóveis. Dessa forma, o desenvolvimento dos Projetos poderá estar condicionado, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e de uso e ocupação do solo urbano e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Regulamento poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Companhias Investidas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as normas e os instrumentos de planejamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do Projeto a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. As atividades e os resultados do Fundo e das Companhias Investidas, em caso desses eventos,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



BR OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE Nº

14 NOV 2011 12:32:30

RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de Construção**

O cumprimento do objeto social das Companhias Investidas pode estar vinculado às atividades de construção civil, dependendo do Projeto em questão, as quais, apesar de não serem uma atividade diretamente feita pelas Companhias Investidas, têm impacto direto sobre o resultado do investimento, seja na forma de custos seja na forma de qualidade ou de prazos. O tempo necessário para o desenvolvimento de um Projeto pode se estender por problemas na construção, bem como em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos. O aumento de custos de obras pode ocorrer devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra e impactar a geração de receita do Projeto. Não existe garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode comprometer a rentabilidade das cotas do Fundo.

### **Risco de Sinistro**

Quando aplicável, os Projetos serão segurados através de apólices, contratadas pela construtora responsável pela execução das obras e pelas Companhias Investidas, conforme o caso. Não há garantia que as apólices contratadas eliminarão a totalidade dos riscos associados ao desenvolvimento dos Projetos. No caso de algum sinistro envolvendo um Projeto, os recursos obtidos em função do seguro poderão não ser suficientes para a total reparação dos danos sofridos e poderão comprometer a rentabilidade dos Projetos e, portanto, o valor da cota do Fundo.

### **Riscos Ambientais e Arqueológicos**

Há o risco que ocorram problemas ambientais ou questões arqueológicas durante o desenvolvimento dos Projetos, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações, os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário ou custos de escavação diferenciados acarretando

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@baocovotorantim.com.br](mailto:sac@baocovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



26

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE

14 NOV 2012 1232830

assim na perda de substância econômica do ativo imobiliário.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 29 ANUAR

### **Risco de Desapropriação**

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do ativo imobiliário objeto do Projeto a ser desenvolvido, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. A desapropriação poderá afetar de maneira significativa o valor da cota do Fundo.

### **Risco de Reclamações de Terceiros**

No âmbito de suas atividades, as Companhias Investidas e, eventualmente, o Fundo poderão responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

### **A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Projetos poderão impactar as atividades do Fundo**

A rentabilidade do Fundo decorre do desenvolvimento e exploração dos Projetos e está sujeita ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em fatos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis e outros bens relacionados aos Projetos e outros ativos que venham a ser objeto do investimento. 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 Atrelados aos Fundos Investidos**

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na triagem, controle e acompanhamento dos ativos de liquidez do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar adequadamente possíveis falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Administrador não responderá pelas eventuais consequências, podendo acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 8083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



27

17/NOV/2012 12:22:30

### **Riscos de Crédito dos Emissores de Ativos e Contrapartes**

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar as obrigações de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores desses Ativos ou na percepção de risco que o mercado, investidores e/ou agências de risco tem sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros. Adicionalmente, o Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as transações com Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

### **Risco de Alavancagem das Companhias Investidas**

As Companhias Investidas poderão eventualmente procurar alternativas de alavancagem no mercado, seja na forma de securitização de recebíveis seja em qualquer outra forma, que servirão basicamente para distribuir dinheiro aos Cotistas. O objetivo é elevar a rentabilidade do investimento; entretanto as condições de mercado podem sofrer alterações ou mesmo haver algum tipo de descasamento. A ocorrência de eventos adversos poderá impactar o fluxo de caixa e mesmo a rentabilidade do investimento com efeito no valor da cotas do Fundo.

### **Riscos relacionados às Companhias Investidas**

Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das Companhias Investidas, não há garantias de (i) bom desempenho das Companhias Investidas, (ii) solvência das Companhias Investidas e (iii) continuidade da atividade das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





14 NOV 2012 12:32:830

Não obstante a diligência e o cuidado do Administrador, os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência ou mau desempenho operacional das respectivas Companhias Investidas, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

O Fundo participará do processo decisório das Companhias Investidas. Desta forma, caso as Companhias Investidas tenham sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica das Companhias Investidas, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos das Companhias Investidas poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade dos Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo. Os investimentos do Fundo serão feitos em uma companhia fechada, a qual, embora tenha de adotar as práticas de governança indicadas neste Regulamento, não está obrigada a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados das Companhias Investidas e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Cotas.

#### **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas Adicionais de Capital**

Estão programadas chamadas futuras de capital, de forma que o Fundo integralize capital nas Companhias Investidas para que essa honre seus compromissos. Todavia, não há como garantir que todos os cotistas do Fundo integralizarão capital conforme a chamada de capital feita pelo Administrador, ficando o Fundo dessa forma, em um primeiro momento, com menos recursos do que o esperado. Tal situação pode prejudicar as Companhias Investidas, que poderão não honrar compromissos assumidos, acarretando em custos não

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

14 NOV 2012 12:28:30

previstos, ou mesmo em demandas judiciais, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade dos Cotistas.

RUA DOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

**O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas**

Eventos adversos como o não cumprimento dos contratos ou mesmo o cenário macroeconômico mais adverso, poderão fazer com que o Fundo precise de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. O Regulamento garante aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

**Riscos de Descontinuidade**

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Caso ocorra a liquidação antecipada, os Cotistas terão o horizonte inicial estimado de investimento reduzido e poderão correr o risco de reinvestimento dos recursos recebidos, não sendo devida pelo Fundo e nem pelo Administrador nenhuma multa ou penalidade. Existe a hipótese dos Cotistas receberem valores mobiliários emitidos pelas Companhias Investidas. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

**Riscos de Liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento em participações apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento em participações são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento. As únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quorum de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



30



14 NOV 2011 1232830

deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário, nos termos permitidos pela regulamentação. Sendo assim, os fundos de investimento em participações encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

#### **Riscos de Liquidez dos Ativos Financeiros**

Determinados Ativos Financeiros do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Sob essas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado. O Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez, com potencial de variação negativa dos Ativos Financeiros. Essa oscilação poderá impactar a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas.

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente nos Projetos, através de investimento direto nas Companhias Investidas, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso dos Projetos administrados pelas Companhias Investidas.

#### **Riscos Tributários**

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus Cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Risco de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de acionista das Companhias Investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Projetos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

### **Riscos do uso de derivativos**

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES**

**20.** Na liquidação, total ou parcial, de Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal alienação poderá ser destinado à amortização de Cotas, de acordo com as seguintes regras:

**I.** Se o desinvestimento ocorrer durante o Período de Investimento, o

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2012 12:32:30

Administrador poderá amortizar as Cotas no valor total dos recursos obtidos, ou reter parte, ou a totalidade dos recursos para seu reinvestimento, conforme deliberação do Comitê de Investimento, na forma do Capítulo VIII deste Regulamento;

- II. Se o desinvestimento ou a venda da participação, total ou parcial, ocorrer durante o Período de Desinvestimento, os recursos obtidos serão destinados à amortização de Cotas, salvo se de outra forma decidido pelo Comitê de Investimento;
- III. Mediante aprovação do Comitê de Investimento, na forma do Capítulo VIII deste Regulamento, o Administrador poderá reter uma parcela ou a totalidade dos recursos oriundos da liquidação de Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo para fazer frente aos Encargos do Fundo;
- IV. Dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Companhias Investidas integrantes da carteira do Fundo, assim como quaisquer outros valores recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida Companhia, poderão igualmente ser destinados à amortização de Cotas, observando-se que: (i) tais dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser retidos, total ou parcialmente, pelo Administrador, para pagamento de Encargos do Fundo, mediante autorização do Comitê de Investimento; ou (ii) os valores relativos aos dividendos ou juros sobre o capital próprio serão repassados diretamente aos Cotistas, na forma do item V abaixo;
- V. Os valores distribuídos pelas Companhias Investidas a título de dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser repassados pelo Administrador diretamente aos Cotistas, mediante decisão do Comitê de Investimento, na forma do Capítulo VIII deste Regulamento; e
- VI. Qualquer amortização abrangerá todas as Cotas do Fundo e será feita na mesma data a todos os Cotistas mediante rateio das quantias sempre em

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 8083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



OFÍCIO DE REGISTRO DE  
FUNDOS DE INVESTIMENTO  
REDEBITE EM MOEDAS Nº

11/NOV 2012 12:32:30

dinheiro, a serem distribuídas pelo número de Cotas existentes e serão pagas aos Cotistas em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do efetivo ingresso dos recursos na Conta do Fundo.

**Parágrafo Único** – Sem prejuízo das demais disposições deste Capítulo VI, mediante deliberação do Comitê de Investimento, devidamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador poderá amortizar Cotas com ativos do Fundo.

## **CAPÍTULO VII** **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

### **Competência**

**21.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar acerca das seguintes matérias:

- I.** Aprovar, anualmente, as contas relativas ao Fundo;
- II.** Deliberar, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- III.** Alteração do Regulamento do Fundo;
- IV.** Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- V.** Fusão, cisão, incorporação ou eventual liquidação do Fundo;
- VI.** Emissão e distribuição de novas Cotas;
- VII.** Aumento na Taxa de Administração;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



34

14 NOV 2011 12:32:30

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

- VIII.** Participação nos resultados do Fundo;
- IX.** Proposta de prorrogação do Prazo de Duração, do Período de Investimento e do Período de Desinvestimento do Fundo, formulada pelo Comitê de Investimento;
- X.** Alteração do quorum de instalação e do quorum de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI.** Instalação, composição, organização e funcionamento do Comitê de Investimento ou de outros comitês/conselhos criados pelo Fundo, de forma distinta da estabelecida neste Regulamento;
- XII.** Eleger e destituir os membros do Comitê de Investimentos titulares e suplentes, nos termos do Capítulo VIII deste Regulamento;
- XIII.** Requerimento de informações por Cotistas, observado o disposto no parágrafo único do Artigo 14 da Instrução CVM nº 391;
- XIV.** Prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- XV.** Apreciação das matérias que o Comitê de Investimento do Fundo e/ou algum de seus membros julgar relevante.
- 22.** Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, exclusivamente se tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2015 12:32:30

23. As deliberações de que tratam os subitens (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii) ( do Artigo 21 acima, além da aprovação da alteração da classificação do Fundo prevista no Código ABVCAP/ANBIMA, serão aprovadas por cotistas que representem 51% (cem por cento) das Cotas subscritas. As matérias referidas nos demais subitens do referido artigo serão aprovadas por votos que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

### Convocação

24. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador, pelos membros do Comitê de Investimento ou por Cotistas representando no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante comunicação a ser encaminhada a cada Cotista por meio de carta ou correio eletrônico, e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

**Parágrafo Segundo** – As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização.

**Parágrafo Terceiro** – A Assembleia Geral de Cotistas será instalada, em primeira convocação, com a presença de Cotistas que detenham, em conjunto, pelo menos, mais de 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de cotistas.

**Parágrafo Quarto** – Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo Quinto** – A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2021

demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada após o envio aos Cotistas das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 391.

**25.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas que, até 3 (três) dias antes da data fixada para sua realização, estiverem inscritos na conta de depósito.

**Parágrafo Único** – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**26.** Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto. Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas (i) titulares de Cotas devidamente subscritas; e (ii) adimplentes com suas obrigações perante o Fundo, inclusive nas Chamadas de Capital.

**27.** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

**28.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo Único** – A resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro de 15 (quinze) dias corridos e a ausência de resposta neste prazo será considerada como desaprovação pelo Cotista à consulta formulada.

**29.** O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deve ser enviado

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).





OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRAR EM MICROFILME Nº

14 NOV 2012 12:32:30

aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização, por meio de carta ou correio eletrônico, enviado a cada Cotista.

PLA BOA VISTA  
Nº 311-29 ANDAR

### **CAPÍTULO VIII** **COMITÊ DE INVESTIMENTO**

**30.** O Fundo terá um Comitê de Investimento composto por até 4 (quatro) membros, sendo 1 (um) o Presidente do Comitê de Investimento, nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas na forma deste Regulamento, todas pessoas físicas e/ou jurídicas.

**Parágrafo Primeiro** – O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

**Parágrafo Segundo** – Caberá aos Cotistas do Fundo a indicação de 3 (três) membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes. O Administrador terá o direito de indicar 1 (um) representante e respectivo suplente para participação das reuniões do Comitê de Investimento, exclusivamente para os fins do disposto no Parágrafo Quinto abaixo.

**Parágrafo Terceiro** – Competirá a quem houver indicado o membro do Comitê de Investimento, titular ou suplente, destituí-lo, a qualquer tempo, e indicar o substituto, observado o Parágrafo Quarto abaixo.

**Parágrafo Quarto** – Na hipótese de vacância por morte, interdição, renúncia ou qualquer outra razão, o cargo de membro do Comitê de Investimento será preenchido automaticamente por um novo membro, que completará o mandato do membro substituído e o qual deverá ter sido indicado por quem houver indicado o membro substituído.

**Parágrafo Quinto** – O Administrador indicará um representante e respectivo suplente para participação das reuniões do Comitê de Investimento, o qual terá

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





14 NOV 2011 1232830

direito a veto, única e exclusivamente, caso o investimento ou decisão não cumpra as disposições do Regulamento ou da legislação vigente.

**Parágrafo Sexto** – Somente poderá ser eleito para o Comitê de Investimento, independentemente de quem venha a indicá-lo, o membro que preencher os seguintes requisitos:

- (a) Possuir experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, notadamente no setor imobiliário ou financeiro;
- (b) Possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimento;
- (c) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (a) e (b), deste Parágrafo; e
- (d) Assinar termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

**Parágrafo Sétimo** – No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimento, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimento por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas pelo Parágrafo Quinto acima.

**Parágrafo Oitavo** - Os membros do Comitê de Investimento poderão atuar em órgãos consultivos e/ou deliberativos de outros Fundos de Investimento em Participações devendo informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.

**31.** Os membros do Comitê de Investimento não terão direito a

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



14 NOV 2011 12:32:30

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

nenhuma remuneração por ocasião de sua nomeação ou por sua presença nas reuniões do Comitê de Investimentos.

**32.** É de competência exclusiva do Comitê de Investimento deliberar acerca das seguintes matérias:

- I.** Aprovação de quaisquer oportunidades de investimentos e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo e pelas Companhias Investidas;
- II.** Acompanhamento do desenvolvimento dos Projetos em andamento e avaliação das contas das Companhias Investidas;
- III.** Apresentar à Assembleia Geral de Cotistas, para prévia aprovação, proposta de antecipação ou prorrogação do Período de Investimento e do Período de Desinvestimento;
- IV.** Apresentar à Assembleia Geral de Cotistas, para prévia aprovação, proposta de alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- V.** Adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo;
- VI.** Realização das chamadas de capital, observado o disposto neste Regulamento;
- VII.** Celebração, pelo Administrador, em nome do Fundo, de acordos de acionistas e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo;
- VIII.** Transações entre Partes Relacionadas, nos termos estabelecidos no Capítulo IX deste Regulamento;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21674, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



17 NOV 2011 12:32:30

CAIXA DO COTISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

- IX. Deliberar sobre as situações de conflito de interesses envolvendo o Fundo, os Cotistas e as Companhias Investidas;
- X. Criação de quaisquer ônus sobre as ações de emissão das Companhias Investidas, o qual deverá ser aprovado pela Assembleia de Cotistas;
- XI. Deliberar sobre qualquer hipótese de Coinvestimento.

**Parágrafo Primeiro** – Todas as deliberações acima envolvendo as Companhias Investidas que sejam de competência do Conselho de Administração das Companhias Investidas deverão ter sido aprovadas pelo referido órgão previamente à sua apreciação por parte do Comitê de Investimento, conforme aplicável.

33. O Comitê de Investimento se reunirá bimestralmente, ou a qualquer tempo, mediante solicitação de seus membros ou do Administrador sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

**Parágrafo Primeiro** – As convocações das reuniões do Comitê de Investimento deverão ser realizadas pelo Presidente do Comitê de Investimentos e/ou pelo Administrador, por meio de envio de carta ou correio eletrônico, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta. Independentemente de convocação, serão consideradas validamente instaladas as reuniões do Comitê de Investimento a que comparecerem todos os seus membros.

**Parágrafo Segundo** – As reuniões do Comitê de Investimento serão consideradas validamente instaladas com a presença de ao menos 2 (dois) membros, em primeira convocação, e com a presença de qualquer número de membros, em segunda convocação. As deliberações do Comitê de Investimento devem ser adotadas pelo voto da maioria dos membros presentes.

**Parágrafo Terceiro** – Das reuniões serão lavradas atas contendo a apreciação

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



14 NOV 2011 12:32:30

de matérias e as respectivas aprovações, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de Investimentos presentes à reunião.

**Parágrafo Quarto** – Todos os estudos e documentos distribuídos ou utilizados nas reuniões do Comitê de Investimentos deverão ficar arquivados na sede do Administrador pelo prazo de 5 (cinco) anos contados de cada reunião ou enquanto durarem os Projetos a que tais estudos e documentos fizerem referência.

**34.** As deliberações do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada membro do Comitê, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo Único** – A resposta à consulta deverá se dar dentro de 15 (quinze) dias corridos e a ausência de resposta neste prazo será considerada como desaprovação pelo membro do Comitê de Investimentos à consulta formulada.

**35.** Ainda, os membros do Comitê de Investimentos poderão participar das reuniões por meio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico que permita a identificação do respectivo membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Comitê de Investimentos por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Comitê de Investimentos ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

## **CAPÍTULO IX**

### **OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



36. Para os fins deste Regulamento, são consideradas as partes relacionadas ("Partes Relacionadas"):

RUA SOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

- I. Pessoa física ou jurídica que participe, direta ou indiretamente, com 10% (dez por cento) ou mais do capital social do Administrador e demais prestadores de serviços ao Fundo ou Cotistas;
- II. Qualquer pessoa jurídica em que Administrador e demais prestadores de serviços ao Fundo ou Cotistas participem com 10% (dez por cento) ou mais do capital social, direta ou indiretamente;
- III. Membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo;
- IV. Cotistas titulares de Cotas representativas de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto;
- V. Pessoas físicas ou jurídicas que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira de operação de emissão de Valores Mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou
- VI. Pessoas físicas ou jurídicas que façam parte de Conselhos de Administração, consultivo ou fiscal da companhia emissora dos Valores Mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, antes da realização do primeiro investimento por parte do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Partes Relacionadas poderão investir no Fundo e atuar como prestadores de serviços do Fundo e das Companhias Investidas, inclusive na concessão de financiamentos, empréstimos, compra, ou venda de ativos, se for o caso.

**Parágrafo Segundo** – A exceção da aquisição dos ativos que constarem do

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2013 1232830

Regulamento e Boletim de Subscrição do Fundo, que são previamente autorizadas, o Comitê de Investimentos terá a faculdade de aprovar quaisquer transações entre:

- I. O Fundo e Partes Relacionadas;
- II. Partes Relacionadas ou Companhias Investidas; e
- III. O Fundo e entidades administradas pelo Administrador.

**Parágrafo Terceiro** - O Fundo poderá, a qualquer momento, efetuar transações, de qualquer natureza, com fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, sem que seja configurada conflito de interesse e/ou transações com partes relacionadas.

#### **CAPÍTULO X** **ENCARGOS DO FUNDO**

**37.** Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- II. Emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda de Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- III. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- IV. Despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na Instrução CVM nº 391 ou na regulamentação pertinente;
- V. Despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2011 1232830

- VI.** Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo;
- VII.** Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- VIII.** Parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;
- IX.** Prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- X.** Quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas, dentro de limites estabelecidos neste Regulamento;
- XI.** Taxa de custódia de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo;
- XII.** Despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, incluindo emissão de laudos de avaliação das Companhias Investidas;
- XIII.** Despesas com apresentações a potenciais investidores para captar recursos para o Fundo, incluindo mas não se limitando a viagens e outras despesas do Administrador, impressão de material publicitário, aluguel de espaço para apresentação, palestrantes, bem como com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas; e
- XIV.** Os emolumentos, comissões e demais despesas pagas sobre operações de compra e venda de ativos (Companhias Investidas) e/ou títulos e valores

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0093, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).



EM LÍQUIDAÇÃO DE BENS  
TÍTULOS E PRECATÓRIOS  
REGISTRADO EM MICROFILME Nº

14 NOV 2011 1232830

mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou potenciais integrantes da carteira do fundo, quando for o caso, especialmente aquelas relacionadas as despesas de auditoria "due diligence" e "pré due diligence" das Companhias Investidas.

**Parágrafo Único** – Quaisquer despesas não previstas nos incisos I a XIV acima correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XI** **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES**

**38.** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo serem segregadas das do Administrador, bem como do Custodiante e do depositário eventualmente contratados pelo Fundo. As cotas do Fundo serão calculadas trimestralmente no último dia útil de cada trimestre civil.

**Parágrafo Primeiro** – O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na Conta do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzido do valor dos Encargos do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados de acordo com os seguintes critérios:

**I.** Ações sem Cotação de Mercado – Serão registradas por um dos seguintes métodos:

- (a) Custo de aquisição;
- (b) Valor Contábil (*book value*); ou

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).





14 NOV 2011 12:32:830

- (c) Valor econômico-financeiro, a ser determinado por empresa independente especializada ou mediante laudo próprio do Administrador.
- II.** Ações com Cotações de Mercado – Serão registradas pelo preço de fechamento da cotação do dia da referida ação negociada na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BOVESPA”);
- III.** Debêntures – Serão registradas pelo valor de seu principal, acrescida da remuneração decorrida *pro rata temporis*, de acordo com as disposições de suas escrituras de emissão, ou pelo valor das ações em que sejam conversíveis;
- IV.** Ativos de Renda Fixa – Serão registrados pelo valor efetivamente pago, inclusive corretagens e emolumentos, e classificados em (a) ativos para negociação; e (b) ativos mantidos até o vencimento;
- V.** Cotas de Fundos de Investimento – Serão registradas pelo seu valor determinado pelo Custodiante, nos termos da regulamentação em vigor; e
- VI.** Demais Títulos, Valores Mobiliários e/ou Ativos Financeiros – Serão registrados em conformidade com os métodos indicados pelo Custodiante.
- 39.** O exercício social do Fundo terá início no primeiro dia do mês de março e término no último dia útil de fevereiro de cada ano.
- 40.** O Administrador deverá enviar a CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:
- I.** Trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:
- (a) O valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



REGISTRO EM MOVIDAS Nº

14 NOV 2011 1232830

RUA BOA VISTA  
Nº 314-23 ANOAR

(b) O número de Cotas emitidas;

**II.** Semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período, as seguintes informações:

- (a) A composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (b) Demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas da declaração a que se refere o inciso V do Artigo 6 deste Regulamento;
- (c) Os Encargos do Fundo debitados, devendo ser especificado o seu valor; e
- (d) A relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e valores mobiliários componentes da carteira.

**III.** Anualmente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:

- (a) As demonstrações contábeis do exercício, acompanhadas de parecer do Auditor Independente;
- (b) O valor patrimonial da Cota na data do fechamento do balanço e a sua rentabilidade no período; e
- (c) Os Encargos do Fundo debitados, devendo ser especificado o seu valor e o percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador deverá divulgar a todos os Cotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, salvo com relação a informações sigilosas referentes às Companhias Investidas, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos da respectiva companhia.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador deverá enviar simultaneamente à CVM exemplares de quaisquer comunicações relativas ao Fundo divulgadas para Cotistas ou terceiros.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



48

14 NOV 2011 12:32:30

**Parágrafo Terceiro** – As informações de que trata a alínea “a” do inciso II deste Artigo serão enviadas à CVM com base no calendário civil, e as informações de que tratam as alíneas “b”, “c”, “d” e “e” do inciso II deste Artigo serão enviadas à CVM com base no exercício social do fundo.

**Parágrafo Quarto** – O Administrador compromete se, ainda, a disponibilizar em sua sede aos Cotistas as informações constantes do *caput* deste Artigo.

**Parágrafo Quinto** – Sem prejuízo do dever de divulgar aos Cotistas as informações na forma determinada pela CVM, o Administrador deverá atentar para os procedimentos de divulgação de informação emanados pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ABVCAP / ANBIMA.

## **CAPÍTULO XII**

### **LIQUIDAÇÃO**

- 41.** Exceto conforme previsto no Artigo 8, Parágrafo Quarto deste Regulamento, o Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração ou de suas eventuais prorrogações.
- 42.** A liquidação dos ativos poderá ser feita através das formas a seguir, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas: (i) venda por meio de transações privadas dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado; ou (iii) mediante a entrega de ativos integrantes da carteira do Fundo, observado, para tanto, o disposto no Artigo 43 deste Regulamento.
- 43.** No caso de liquidação do Fundo, os Cotistas terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido em igualdade de condições e na proporção dos valores para resgate de suas Cotas e no limite desses valores. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 1998 1232830

44. Após a divisão do Patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o encerramento do Fundo, encaminhando à CVM, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data em que os recursos provenientes da liquidação foram disponibilizados aos Cotistas, a documentação referida na regulamentação da CVM, assim como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades.

## **CAPÍTULO XII** **DISPOSIÇÕES FINAIS**

45. Os desentendimentos ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento serão solucionadas por recurso à arbitragem, que se realizará em português, aplicando-se as leis brasileiras.

46. Os Cotistas envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente os litígios, controvérsias e reivindicações direta ou indiretamente oriundos ou relacionados ao presente Regulamento, incluindo aqueles pertinentes à validade, interpretação, cumprimento e extinção ("Disputa").

I. Caso os Cotistas não consigam solucionar uma Disputa de forma amigável durante o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a Disputa será definitivamente resolvida por arbitragem submetida ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("CCBC"), de acordo com as suas Regras de Arbitragem ("Regras de Arbitragem") em vigor no momento do pedido de instauração de arbitragem.

II. O Fundo vincula-se para todos os fins e efeitos de direito à presente cláusula compromissória e poderá ser incluída no pólo ativo ou passivo da arbitragem, ou de qualquer forma intervir no procedimento arbitral, se necessário para eficácia da decisão. O Fundo ficará sujeito às disposições deste Artigo 46, não podendo, sob qualquer pretexto ou alegação, resistir à instauração do procedimento arbitral. Caso a Disputa envolva 3 (três) ou mais Partes, aplicar-se-á o disposto no Item VI abaixo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2011 12:32:830

- III. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), que deverão ser e permanecer independentes e imparciais com o objeto da arbitragem e com as partes do procedimento ("Partes da Arbitragem"), cabendo a cada uma das Partes da Arbitragem indicar um árbitro. Caso uma das Partes da Arbitragem deixe de indicar o árbitro no prazo assinalado, este será definitivamente indicado nos termos das Regras de Arbitragem. Os 2 (dois) árbitros assim designados, de comum acordo, nomearão o terceiro árbitro, que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral. Caso os 2 (dois) árbitros indicados pelas Partes da Arbitragem deixem de nomear o terceiro árbitro no prazo de 15 (quinze) dias constados da data em que o último dos 2 (dois) árbitros for nomeado, o terceiro árbitro será definitivamente selecionado nos termos das Regras de Arbitragem. Toda e qualquer controvérsia ou omissão relativa à indicação dos árbitros pelas Partes, bem como à escolha do terceiro árbitro, será dirimida ou suprida pelo CCBC.
- IV. Caso haja mais de uma demandante ou demandada, as demandantes, conjuntamente, e as demandadas, conjuntamente, deverão indicar seu respectivo árbitro. Nessa hipótese, caso essas Partes não logrem êxito em agrupar-se ou caso as Partes não acordem em encontrar uma forma de constituição do tribunal arbitral, a indicação de todos os membros do Tribunal Arbitral será feita pelo CCBC.
- V. A Arbitragem será realizada no Brasil, na Cidade e Estado de São Paulo e será conduzida na língua portuguesa.
- VI. A sentença arbitral será final e vinculativa para as Partes da Arbitragem e ficará sujeita à execução imediata em qualquer juízo competente. Cada Parte da Arbitragem envidará seus melhores esforços para assegurar a conclusão célere e eficiente do procedimento arbitral. Para fins e efeitos deste Artigo, o termo "sentença" aplica-se, inter alia, à sentença arbitral preliminar, parcial ou final.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@banco.votorantim.com.br](mailto:sac@banco.votorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.banco.votorantim.com.br](http://www.banco.votorantim.com.br).



14 NOV 2011 1232830

- VII.** A sentença arbitral decidirá sobre a responsabilidade das partes acerca das custas e despesas com a arbitragem, mas em qualquer hipótese cada Parte da Arbitragem suportará os custos de seus próprios assessores, incluindo honorários de seus advogados.
- VIII.** De modo a otimizar a resolução dos conflitos previstos nesta cláusula compromissória e desde que solicitado por qualquer das Partes da Arbitragem no procedimento de arbitragem, o Tribunal Arbitral poderá, em um período de até 60 (sessenta) dias da sua constituição, consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos deste Artigo com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes da Arbitragem e que envolva ou afete ou de qualquer forma impacte o presente Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, procedimentos arbitrais oriundos do Regulamento do Fundo, desde que o Tribunal Arbitral entenda que (a) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que torne a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (b) nenhuma das Partes da Arbitragem nos procedimentos instaurados seja prejudicada pela consolidação, tais como, entre outras, por um atraso injustificado ou conflito de interesses.
- IX.** As Partes da Arbitragem deverão manter em sigilo o procedimento arbitral e seus elementos (incluindo, sem limitação, as alegações das Partes, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral) somente serão revelados ao tribunal arbitral, às próprias Partes da Arbitragem, aos seus advogados e a qualquer Pessoa necessária ao desenvolvimento da Arbitragem, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade competente.
- X.** Cada uma das Partes da Arbitragem permanece com o direito de requerer perante o Poder Judiciário com o objetivo exclusivo de: (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas urgentes necessárias para

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2011 1232830

proteção ou salvaguarda de direitos ou de cunho preparatório previamente à instauração do tribunal arbitral e (iii) obter ou garantir a execução específica das disposições deste Regulamento, sem que isso seja interpretado como uma renúncia à Arbitragem. Quaisquer pedidos ou medidas implementados pelo Poder Judiciário deverão ser imediatamente notificados ao CCBC, devendo tal entidade informar ao Tribunal Arbitral, que poderá rever, conceder, manter ou revogar a medida de urgência solicitada. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as Partes da Arbitragem elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

47. Este Regulamento será regido, interpretado e executado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).





BY OPÇÃO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRO EM VALORES MOBILIÁRIOS

**ANEXO I** 14 NOV 2011 1232830

RUA DOA VISTA  
Nº 314-20 ANDAR

AO

## REGULAMENTO DO LOGISTICS IX FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

### DEFINIÇÕES

**Administrador** – é a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre A, 7º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, o qual é autorizado pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, atuando no Fundo como administrador nos termos dos Artigos 56 e seguintes da Instrução CVM nº 409.

**Assembleia Geral de Cotistas** – é o órgão deliberativo máximo do Fundo cujo funcionamento está previsto no Regulamento no Capítulo VII.

**Ativos Financeiros** – (a) cotas de fundos de investimentos previstos na Instrução CVM nº 409, inclusive em fundos de renda fixa administrados pelo Administrador; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (d) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas “b” e “c” acima; (e) títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão de instituições financeiras; e (f) operações compromissadas, de acordo com a regulamentação do Conselho Monetário Nacional.

**Auditor Independente** – auditor independente registrado na CVM.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





14 NOV 2012 12:28:30

**Boletim de Subscrição** – é o documento que formaliza a subscrição de Cotas de emissão do Fundo pelos Cotistas.

**CCBC** – é o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

**Coinvestimento** – tem o significado previsto no Artigo 16, Parágrafo Décimo, deste Regulamento.

**Comitê de Investimento** – é o comitê cuja composição e competências estão indicadas no Capítulo VIII deste Regulamento.

**Companhias Investidas** – são as companhias que receberão investimento do Fundo, que desenvolverão ou deterão os Projetos.

**Compromisso(s) de Investimento** – é o Instrumento Particular de Compromisso de Integralização, por meio do qual os Cotistas se obrigam a integralizar o valor das Cotas do Fundo que vierem a subscrever conforme notificação do Administrador.

**Conta** – é conta a ser aberta e mantida pelo Fundo junto ao Administrador, para movimentação e transferência dos valores recebidos pelo Fundo.

**Conflito de Interesses** – significa situações que possam configurar conflitos de interesses nas deliberações do Comitê de Investimento relativas a investimentos ou desinvestimentos em companhias investidas, quando os membros do Comitê de Investimento participem de comitês de investimento ou conselhos de outros fundos que tenham por objeto o investimento em companhias no mesmo setor das Companhias Investidas.

**CVM** – é a Comissão de Valores Mobiliários.

**Cotas** – são as cotas de emissão do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



OFICIAL DE REGISTRO E  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA DOA VISTA  
Nº 311-22 ANDAR

14 NOV 2011 12:32:30

**Cotista** – são os titulares das Cotas.

**Cotista Inadimplente** – é o Cotista que deixa de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo na forma estabelecida no Compromisso de Investimento e no Capítulo III deste Regulamento.

**Dia Útil** - significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais.

**Disputa** – tem o significado no Artigo 46 deste Regulamento.

**Encargos do Fundo** – são as obrigações e encargos do Fundo descritos no Capítulo X deste Regulamento.

**Equipe Chave de Gestão** – É aquela formada pelos integrantes do Gestor, conforme perfil descrito no Anexo II deste Regulamento, responsável pelas principais decisões do Fundo e das Companhias Investidas, nos termos deste Regulamento.

**Fundo** – é o LOGISTICS IX Fundo de Investimentos em Participações.

**IPCA** – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**Instrução CVM nº 391** – é a Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, e alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento em Participações.

**Instrução CVM nº 409** – é a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

**Notificação de Integralização** – é a notificação a ser enviada pelo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 726 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

14 NOV 2014 1232830

Administrador a cada um dos Cotistas solicitando para que realizem a integralização de suas Cotas, nos termos do Compromisso de Investimento, conforme Artigo 15, Parágrafo Primeiro deste Regulamento.

**Partes da Arbitragem** - tem o significado no Artigo 46 deste Regulamento.

**Patrimônio Líquido** - é o montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na Conta do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzido do valor dos Encargos do Fundo, conforme Artigo 38, Parágrafo Primeiro deste Regulamento.

**Período de Investimento** - é o período até 31 de dezembro de 2014, prorrogável automaticamente por 6 (seis) meses adicionais nos termos do disposto no Artigo 17 deste Regulamento.

**Período de Desinvestimento** - é o período que se inicia no 1º (primeiro) dia útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, conforme Artigo 17 deste Regulamento.

**Prazo de Duração** - é o prazo de 7 (sete) anos a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, conforme Artigo 3º deste Regulamento.

**Projetos** - são os projetos logísticos.

**Regras de Arbitragem** - são as regras aplicadas ao processos de arbitragem conduzidos pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

**Regulamento** - é o Regulamento do **LOGISTICS IX FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, do qual faz parte o presente Anexo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Taxa de Administração** - é a taxa a que fará jus o Administrador pela execução de seus serviços, conforme previstos no Artigo 9º deste Regulamento.

**Tribunal Arbitral** - tem o significado no Artigo 46 deste Regulamento.

**Valores Mobiliários** - são as ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários admitidos como tais pela Lei nº 6.385, que sejam conversíveis ou permutados em ações de emissão das Companhias Investidas, na forma da Instrução CVM nº 391, e cuja aquisição esteja em consonância com os objetivos do Fundo, nos termos do Regulamento.

90 NUPICAL 728 8105 1105 112  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
RECEBIMOS DO BANCO VOTORANTIM S.A.

14 NOV 2012 12:28:30

RUA BARÃO DO TRIUNFO, 242  
SÃO PAULO - SP

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0883, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@banco.votorantim.com.br](mailto:sac@banco.votorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0883, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.banco.votorantim.com.br](http://www.banco.votorantim.com.br).



OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

14 NOV 2011 1232830

ANEXO II

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

AO

## REGULAMENTO DO LOGISTICS IX FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

### PERFIL DA EQUIPE CHAVE

A Votorantim Asset Management (VAM) é a empresa gestora de recursos de terceiros, uma subsidiária integral do Banco Votorantim S.A. Fundada em setembro de 1999, ocupa a 10ª posição no ranking de Gestão de Fundos de Investimento da ANBIMA, administrando o volume de R\$ 35,4 bilhões em fundos (fonte: ranking de gestores ANBIMA, janeiro/2014).

Em 2002 a VAM tinha sob gestão R\$ 4,34 bilhões. Este crescimento é reflexo da busca pelo aperfeiçoamento de seu processo de gestão, do investimento permanentemente no desenvolvimento de seus profissionais e do aprimoramento de seu parque tecnológico a fim de minimizar os riscos e otimizar os resultados. No início de 2009 o Grupo Votorantim vendeu 49,99% das ações ordinárias do Banco Votorantim para o Banco do Brasil, objetivando a parceira estratégica um dos maiores conglomerados financeiros do mundo.

A VAM dedica-se exclusivamente à gestão de recursos de terceiros e as atividades que não integram seu core business como Custódia e Controladoria são terceirizadas para parceiros de negócios, reconhecidos entre os melhores do mercado. Para mitigação do risco, implementou em 2007 os sistemas de gerenciamento de risco e compliance "RiskControl" e "Nexus", respectivamente. Com isso, a VAM focou-se na gestão de recursos e no desenvolvimento de produtos diferenciados, inovadores e customizados, tais como: crédito privado, direitos creditórios, private equity e imobiliários entre outros. Tudo isso visando

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



14 NOV 2014 12:28:30

à criação de uma operação mais eficiente e ágil. A Votorantim Asset Management é signatária do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos, do Código Abvcap/Anbima de Regulação e Melhores Práticas Para o Mercado de Fundos de Investimento em Participação e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes, que excedem a observância das normas legais e regulamentares, pois padronizam procedimentos destinados a proteger os interesses dos investidores e promover as melhores práticas do mercado. A VAM segue rigorosos conceitos de Barreiras de Informação "Chinese Wall", com separação clara entre a gestão de recursos de terceiros, realizadas pela VAM, e a administração de recursos da tesouraria do Banco Votorantim, evitando, assim, situações de conflitos de interesses.

A equipe de Produtos Estruturados da VAM é responsável pela estruturação e pela gestão desse Fundo. Atualmente possui sob sua gestão R\$ 10,3 bilhões (jan/2014) de Fundos Estruturados que compreendem os Fundos de Direitos Creditórios - FIDCs, Fundos Imobiliários - FIIs, e Fundos de Participações - FIPs. A VAM se coloca à disposição para prestar esclarecimentos adicionais sobre o seu corpo técnico, sobre a oferta e demais questões relacionadas à sua atuação na estruturação e no funcionamento do Fundo por meio do telefone 11-5171-5038 ou diretamente na sua sede situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº. 14.171, Torre A, 7º andar. Abaixo as principais atividades desempenhadas pelo gestor/administrador do Fundo:

- I. Desenho e implementação do Plano de Negócios do Fundo;
- II. Execução da política de investimento do Fundo;
- III. Monitorar o nível de risco do Fundo e aderência ao Plano de Negócios;
- IV. Coordenação do Comitê de Investimento;
- V. Análise e seleção dos projetos;
- VI. Controle do processo de Diligência dos Projetos a serem adquiridos pelo Fundo - Due Diligence;
- VII. Controle e aplicação do caixa, recebimentos, pagamentos, e impostos;
- VIII. Prospecção de investidores e distribuição das cotas;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



- IX. Relacionamento com Investidores (RI), prestação de contas, e imprensa;
- X. Cumprimento da legislação ("Compliance") e relacionamento com os órgãos regulatórios (CVM, BACEN, ANBIMA, Receita Federal, ANEEL, etc.);
- XI. Elaboração e manutenção da documentação do Fundo;
- XII. Contratação e supervisão dos prestadores de serviço do Fundo.

O diretor responsável do Gestor perante a CVM é a Sra. Sandra Cristina Orlandi Petrovsky.

\* \* \*

RECEBUEMOS SEU DOCUMENTO  
14 NOV 2012 12:32:830  
RUA PAZ VISTA  
NR 916-2º ANDAR

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



61

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II**

---

Aprovações da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

25 AGO 2012 1251847

RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO**  
**REGULAMENTO DO LOGISTICS IX FUNDO DE INVESTIMENTO EM**  
**PARTICIPAÇÕES**

**CNPJ/MF Nº 21.498.349/0001-75**

Pelo presente instrumento particular, **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98 ("**Administrador**"), neste ato devidamente representada por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de administradora do fundo de investimento denominado "**LOGISTICS IX FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**", inscrito no CNPJ sob o n.º 21.498.349/0001-75 ("**Fundo**"), considerando que:

(i) o Administrador deseja realizar alterações voluntárias ao regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), bem como adaptar sua redação, de forma a prever o novo endereço da sede do Administrador, a saber, Av. Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo, SP;

(ii) até a presente data, não foi realizada qualquer emissão de cotas, não havendo, neste caso, qualquer cotista do Fundo, hipótese em que não são aplicáveis as disposições do artigo 15, inciso II, da Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 391**"), bem como as regras a respeito de alterações do Regulamento, nela mencionadas.

**RESOLVE**, neste ato:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





5. Submeter, à CVM, a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM nº 391 e pela Instrução CVM nº 400, de modo a obter: (i) o registro de funcionamento do Fundo; e (ii) o registro da Oferta.

São Paulo, 24 de agosto de 2015.

  
**VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT S.T.V.M. LTDA.**

Testemunhas:

  
Carolina Chuta de Souza Eugenio  
RG nº 49.395.277-9

  
Heidy Ferreira Santana  
RG nº 20.521.446-0

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME

25 AGO 2015 1251847

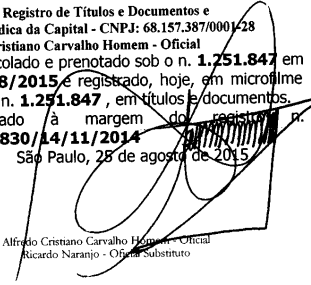
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

90  
TÍTULOS

Emol.	R\$ 8.588,88
Estado	R\$ 2.441,06
Ipesp	R\$ 1.258,50
R. Civil	R\$ 452,05
T. Justiça	R\$ 589,46
M. Público	R\$ 412,27
Iss	R\$ 171,77

Total R\$ 13.913,99  
Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28  
Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
Protocolado e prenotado sob o n. **1.251.847** em  
**25/08/2015** e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **1.251.847**, em títulos e documentos.  
Averbado à margem do registro nº.  
**1232830/14/11/2014**  
São Paulo, 28 de agosto de 2015

  
Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
Ricardo Naranjo - Oficial Substituto

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEXTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO**

**CNPJ/MF Nº 21.498.349/0001-75**

Pelo presente instrumento particular, **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 ("Administrador" ou "Votorantim Asset"), neste ato devidamente representada por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de administradora do fundo de investimento denominado "**FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO**", inscrito no CNPJ sob o n.º 21.498.349/0001-75 ("Fundo"), considerando que:

(i) o Administrador deseja realizar alterações voluntárias ao regulamento do Fundo ("Regulamento");

(ii) até a presente data, não foi realizada qualquer emissão de cotas, não havendo, neste caso, qualquer cotista do Fundo, hipótese em que não são aplicáveis as disposições do artigo 15, inciso II, da Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 391"), bem como as regras a respeito de alterações do Regulamento, nela mencionadas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



15 MAR 2023 13:55:41  
SE OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRADO EM MICROFILME Nº

**RESOLVE**, neste ato:

1. retificar os termos da Oferta aprovados no "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Logistics IX Fundo de Investimento em Participações*", celebrado em 24 de agosto de 2015 e registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.251.847 em 25 de agosto de 2015 ("1ª Alteração") de modo a prever que serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando uma oferta base de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com possibilidade de opção pelo aumento da quantidade de Cotas originalmente ofertada nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, e no artigo 24 da Instrução CVM 400, por meio do exercício da opção de lote adicional e/ou da opção de lote suplementar, observada, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400, a possibilidade de distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que haja colocação de um montante mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, equivalentes a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo"). As Cotas que não forem efetivamente substanciais integralizadas durante o prazo de distribuição das Cotas do Fundo deverão ser canceladas.

2. ratificar, exceto pelas alterações mencionadas no item 1, acima, a aprovação oferta pública da primeira emissão de cotas do Fundo ("Oferta" e ("Emissão" e "Cotas", respectivamente), aprovada por meio do 1ª Alteração; e (ii) as alterações realizadas no Regulamento por meio do (a) documento mencionado no item (i) acima; (b) "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*" celebrado em 06 de outubro de 2015, e registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, na mesma data, sob o nº 1.255.091; (c) "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo*", celebrado em 04 de novembro de 2015, e registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, em 05 de novembro de 2015, sob o nº 1.256.687; e (d) "*Termo de*

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
15 MAR 2015 12:55:11  
RUBRICADA  
Nº 3700 ANDAR



Retificação dos Regulamentos Anexos aos Instrumentos Particulares de Primeira, Segunda e Terceira alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo" celebrado em 09 de novembro de 2015 e registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, em 10 de novembro de 2015, sob o nº 1256859; **(e)** "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo", celebrado em 2 de fevereiro de 2016, e registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, na mesma data, sob o nº 1.262.158; e **(f)** "Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo", celebrado em 14 de março de 2016, e registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, na mesma data, sob o nº 1.265.323;


3. Alterar o Regulamento, cujo novo teor é anexo a este instrumento; e
4. Submeter, à CVM, a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM nº 391 e pela Instrução CVM nº 400, de modo a obter: **(i)** o registro de funcionamento do Fundo; e **(ii)** o registro da Oferta.


São Paulo, 15 de março de 2016.

  
**VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.**  
Anderson Alves Oliveira  
CPF 295.304.578-39  
RG 32.457.583-X

  
**Mariana dos Santos Moraes**  
Procuradora

Testemunhas:

  
Edson Jun Hashimoto  
RG nº 29416456-X

  
Livia Manaf Noieto  
RG nº 33.791.010-8

15 MAR 2016 12:54:11  
RUA BOA VISTA  
Nº 312-29 ANOAR  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
REGISTRADO EM MARÇO DE 2016

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



9ª SEÇÃO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME (M)

15 MAR 2016 12:54:11

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

90

Emol.	R\$ 491,93
Estado	R\$ 139,48
Ipesp	R\$ 72,42
R. Civil	R\$ 25,95
T. Justiça	R\$ 33,53
M. Público	R\$ 23,78
Iss	R\$ 10,31
<b>Total</b>	<b>R\$ 797,40</b>
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-38  
Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
Protocolado e prenotado sob o n. **1.265.411** em  
**15/03/2016** e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **1.265.411**, em títulos e documentos.  
Averbado à margem do registro n.  
**1232830/14/11/2014**  
São Paulo, 15 de março de 2016

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
Ricardo Naranjo - Oficial Substituto



**ANEXO III**

---

Regulamento (última versão consolidada)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DÉCIMA SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA**

**CNPJ/MF Nº 21.498.349/0001-75**

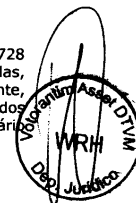
Pelo presente instrumento particular, **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98 ("**Administrador**" ou "**Votorantim Asset**"), neste ato devidamente representada por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de administradora do fundo de investimento denominado "**FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA**", inscrito no CNPJ sob o n.º 21.498.349/0001-75 ("**Fundo**"), considerando que:

- (i) o Administrador deseja realizar alterações ao regulamento do Fundo ("**Regulamento**");
- (ii) até a presente data, não foi realizada qualquer emissão de cotas, não havendo, neste caso, qualquer cotista do Fundo, hipótese em que não são aplicáveis as disposições do artigo 24, inciso II, da Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 578**"), bem como as regras a respeito de alterações do Regulamento, nela mencionadas.

**RESOLVE**, neste ato:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovalorantim.com.br](mailto:sac@bancovalorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovalorantim.com.br](http://www.bancovalorantim.com.br).

REGISTRO DE INSTRUMENTOS PARTICULARES  
- 4 NOV 2016 12:28:25  
BOA VISTA  
7-29 ANDAR



1. Alterar o Regulamento, cujo novo teor encontra-se anexo a este instrumento, conforme exigências formuladas pela Gerência de Acompanhamento de Fundos Estruturados ("GIE") da Superintendência de Relações com Investidores Institucionais ("SIN") da CVM em razão das alterações promovidas a Fundo de Investimento em Participações por meio da Instrução CVM nº 578; e

2. Submeter, à CVM, a presente deliberação e a nova versão do regulamento, nos termos da Instrução CVM nº 578.

São Paulo, 04 de novembro de 2016.




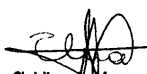
**VOTORANTIM ASSET-MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.**

Luiz Armando Monteiro Sodrani  
Procurador

Reinaldo Holanda de Lacerda  
Diretor

Testemunhas:

Nome:   
RG nº: Renata Aparecida Pereira  
CPF.: 350.526.818-60  
R.G.: 42.307.374-6

Nome:   
RG nº: Cleidimara Moraes Borges  
CPF.: 229.638.328-93  
R.G.: 41.323.196-3

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

4 NOV 2016 12:25:27

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

90

Emol.  
Estado  
Ipesp  
R. Civil  
T. Justiça  
M. Público  
Iss

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28  
Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
R\$ 514,68 Protocolado e prenotado sob o n. 1.282.527 em  
R\$ 145,93 04/11/2016 e registrado, hoje, em microfilme  
R\$ 75,77 sob o n. 1.282.527, em títulos e documentos.  
R\$ 27,15 Averbado à margem do registro n.  
R\$ 35,08 1232830/14/11/2014  
São Paulo, 04 de novembro de 2016

Total R\$ 834,28

Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
Ricardo Nazario - Oficial Substituto

DA #9880021 v10

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

## REGULAMENTO

DO

### FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTISTRATÉGIA

Datado de

04 de novembro de 2016

OFICIAL DE REGISTRO DE  
FUNDOS DE INVESTIMENTO S/A  
REGISTRO EM MARÇO DE 2016 Nº  
- 4 NOV 2016 1282527  
RUA BOA VISTA  
Nº 316-29 ANOAR

DA #9880021 v10

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



## Índice

ÍNDICE .....	4
DISPOSIÇÕES INICIAIS .....	5
ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO DO FUNDO E AUDITOR INDEPENDENTE .....	7
COTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO .....	23
INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA, PERÍODOS DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO .....	29
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES .....	34
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	35
COMITÊ DE INVESTIMENTO .....	42
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS .....	49
ENCARGOS DO FUNDO .....	50
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES .....	52
LIQUIDAÇÃO .....	58
ADESÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO .....	60
FATORES DE RISCO .....	60
DISPOSIÇÕES FINAIS .....	87
ANEXO I .....	91
ANEXO II .....	101
ANEXO III .....	104
ANEXO IV .....	107

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

4 NOV 2011 12 28 52 7

RUA BOA VISTA  
Nº 316-2º ANDAR

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Características**

**Artigo 1º** O FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NO **RAPOSO - MULTISTRATÉGIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM nº 578"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, e se destina a investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor ("Investidor Qualificado" ou "Investidores Qualificados").

**Parágrafo Primeiro** – Cabe ao Coordenador Líder e/ou aos Coordenadores, conforme aplicável, assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita pelos Investidores Qualificados.

**Parágrafo Segundo** – Os termos aqui utilizados com as iniciais maiúsculas encontram-se descritos nas cláusulas que os mencionam pela primeira vez ou no Anexo I ao presente Regulamento, o qual é parte integrante e inseparável deste Regulamento.

**Objetivo**

**Artigo 2º** O objetivo do Fundo é proporcionar aos titulares das cotas de emissão do Fundo, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo ("Cotas" e "Cotistas"), a valorização do capital investido, a longo prazo, por meio do investimento em ações, bônus de subscrição, debêntures simples, ou outros

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

RUA BOA VISTA  
Nº 316 - 2º ANDAR

4 NOV 2017 12:25:57

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES  
REGISTRO EM MICROFILME Nº



títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, bem como títulos e valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 578, cujo único objetivo seja o desenvolvimento do projeto imobiliário denominado Reserva Raposo, conforme detalhado no Anexo II a este Regulamento ("Projeto"), abaixo definidos ("Valores Mobiliários" e "Sociedades Investidas"), as quais investirão no Projeto por meio do investimento em cotas de emissão da Parque Raposo (conforme definido abaixo).

**Parágrafo Primeiro - A VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de administradora, gestora e instituição intermediária na distribuição de Cotas, poderá participar do Fundo na qualidade de Cotista.

**Parágrafo Segundo** - Para os fins deste Regulamento, entende-se por "Parque Raposo": (i) a Parque Raposo Empreendimentos Ltda. ("Parque Raposo"), sociedade de propósito específico com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, n. 4.800, torre II, 2º andar, sala 2, CEP: 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.322.120/0001-91; e (ii) outras sociedades de propósito específico (essas sociedades, em conjunto, "SPE"), cujo objeto consiste no desenvolvimento do Projeto.

**Parágrafo Terceiro** - Cada oferta pública de distribuição de Cotas poderá especificar, na forma da regulamentação em vigor, a denominação, as atividades e outras características específicas de cada Sociedade Investida e/ou de cada sociedade que comporá o conceito de Parque Raposo.

**Parágrafo Terceiro** - O Fundo pode, a critério do Administrador, realizar adiantamentos para futuro aumento de capital nas Sociedades Investidas, desde que sejam observados os requisitos do artigo 5º, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 578, e até o limite de 100% do capital subscrito.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM ADEMPIMENTO Nº  
0282527

RUA BARÃO DO TRIUNFO  
Nº 242 - 2º ANDAR





### **Classificação do Fundo**

**Artigo 3º** – Para os fins da regulação e da autorregulação em vigor:

- (i) para os fins do artigo 13, XI, e do artigo 24 do Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Para o Mercado de Fundos de Investimento em Participação e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes ("Código ABVCAP/ANBIMA"), o Fundo classifica-se como "Diversificado Tipo 1"; e
- (i) para os fins do artigo 14, da Instrução CVM nº 578, o Fundo classifica-se na categoria "Multiestratégia".

### **Duração**

**Artigo 4º** O prazo de duração do Fundo é de 6 (seis) anos, contados da data de início, correspondente à primeira integralização de suas Cotas ("Data de Início"), prorrogáveis, uma única vez, por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor ("Prazo de Duração").

**Parágrafo Único** – Os investimentos e desinvestimentos do Fundo serão realizados de acordo com os investimentos e desinvestimentos específicos a serem realizados pelo Fundo nas Sociedades Investidas.

## **CAPÍTULO II**

### **ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO DO FUNDO E AUDITOR INDEPENDENTE**

**Artigo 5º** A **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre A- 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de recursos de terceiros, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, exercerá as funções de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

99.999.999.999  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRADOS EM MICROFILME Nº  
 1282822  
 N.º 916-28 ANDAR  
 BOA VISTA



administração e gestão da carteira do Fundo, bem como atuará como instituição intermediária na primeira oferta pública de distribuição de Cotas (designada "Administrador", "Gestor" e "Distribuidora", conforme o caso).

**Artigo 6º** O Gestor, por delegação de poderes do Administrador, exercerá todos os direitos inerentes aos Valores Mobiliários e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, inclusive o direito de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais das Sociedades Investidas, observadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como praticará todos os atos necessários para implementar as orientações de investimento do Fundo emanadas pelo Comitê de Investimento e pela Assembleia Geral de Cotistas, quando aplicável, conforme previsto, respectivamente, nos Capítulos VII e VI deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - Compreende-se por ativos financeiros: **(a)** cotas de fundos de investimentos — inclusive em fundos de renda fixa administrados pelo Administrador ou Gestor - observado que a definição dos referidos fundos de investimento deverá observar o previsto na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014; **(b)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(c)** títulos de emissão do Banco Central do Brasil; **(d)** operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas "b" e "c" acima; **(e)** títulos de valores mobiliários de renda fixa de emissão de instituições financeiras; e **(f)** operações compromissadas, de acordo com a regulamentação do Conselho Monetário Nacional ("Ativos Financeiros").

**Parágrafo Segundo** - A administração do Fundo será exercida pelo Administrador por meio de mandato outorgado pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pelo ingresso no Fundo, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no: **(i)** compromisso de investimento, instrumento particular a ser celebrado para efetivação do investimento, mediante o qual o investidor se obrigará a integralizar o valor do capital comprometido na data de integralização das cotas ("Compromisso de Investimento"), conforme notificação a ser enviada pelo Administrador, mediante correspondência ou correio eletrônico com aviso de recebimento, a cada um dos Cotistas, solicitando

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRADO EM MICROFILME Nº



que realizem a integralização de suas Cotas, nos termos dos Compromissos de Investimento, conforme artigo 21, parágrafo primeiro deste Regulamento ("Notificação de Integralização"), feita pelo Administrador, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos nele estabelecidos; **(ii)** termo de adesão e ciência de risco, documento por meio do qual o Cotista irá aderir ao Regulamento, atestando ter tomado ciência e concordado com todos os termos deste Regulamento, incluindo a política de investimento e os riscos associados com o investimento no Fundo ("Termo de Adesão"); **(iii)** boletim de subscrição, documento que formaliza a subscrição de Cotas de emissão do Fundo pelos Cotistas ("Boletim de Subscrição").

**Parágrafo Terceiro** - A diretora responsável do Administrador pela representação do Fundo perante a CVM é a Sra. Sandra Cristina Orlandi Petrovsky.

**Parágrafo Quarto** - Os serviços de auditoria independente do FUNDO serão realizados pela **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ/ME nº 09.57.755.217/0001-29, com sede na Av. Almirante Barroso, 52, 4º andar, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Auditor Independente").

**Artigo 7º** São obrigações do Administrador:

**(i)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a)** o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- (b)** o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas e de atas de reuniões do Comitê de Investimentos;
- (c)** o livro ou lista de presença de Cotistas;
- (d)** os relatórios do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis;
- (e)** os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu Patrimônio Líquido; e
- (f)** cópia da documentação relativa às operações do Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



(ii) receber, em nome do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

(iii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 578;

(iv) elaborar, em conjunto com o Gestor, inclusive a partir das informações prestadas pelo Comitê de Investimento, as demonstrações contábeis anuais e o parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

(v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM manter a documentação referida no inciso (i) acima até o término de tal inquérito;

(vi) exercer ou diligenciar para que sejam exercidos todos os direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, aos Valores Mobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e às atividades do Fundo;

(vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo ou oriundo da própria carteira administrada;

(viii) manter os Valores Mobiliários e os Ativos Financeiros, qualificados como fungíveis, integrantes da carteira do Fundo, custodiados pelo **Banco Votorantim S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Torre A - 18º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, entidade de custódia autorizada ao exercício da prestação de serviços de custódia e controladoria de ativos pela CVM ("Custodiante"), ressalvado o disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 578;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**(ix)** elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo VIII da Instrução CVM nº 578 e do Capítulo X deste Regulamento;

**(x)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo fundo e informados no momento do seu registro, bem como as demais informações cadastrais;

**(xi)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo fundo;

**(xii)** cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, todas as disposições constantes deste Regulamento;

**(xiii)** cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, nos padrões nela estabelecidos e conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, as deliberações Comitê de Investimento, enquanto órgão de caráter consultivo, de modo discricionário;

**(xiv)** realizar a aplicação do capital no Projeto por meio do investimento em Sociedades Investidas, mantendo a efetiva influência na definição da política estratégica e na gestão das Sociedades Investidas, nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM nº 578;

**(xv)** realizar a integralização das Cotas, nos termos deste Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento e/ou das respectivas Notificações de Integralização, conforme aprovado, pelo Comitê de Investimento;

**(xvi)** diligenciar para que os sejam devidamente assinados o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, na forma prevista na Instrução CVM nº 578 e neste Regulamento;

**(xvii)** rescindir ou renegociar os termos de qualquer Compromisso de Investimento, desde que aprovado pelo Comitê de Investimento;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**(xviii)** manter os Cotistas informados sobre as situações que possam se configurar como conflito de interesses nas deliberações do Comitê de Investimento, relativas a investimentos ou desinvestimentos nas Sociedades Investidas, quando os membros do Comitê de Investimento participarem de comitês de investimento ou conselhos de outros fundos que tenham por objeto o investimento em sociedades no mesmo Projeto;

**(xix)** adotar os procedimentos estabelecidos em relação ao Cotista Inadimplente, na forma estabelecida no Compromisso de Investimento e no Capítulo III deste Regulamento;

**(xx)** comunicar ao Comitê de Investimento sobre a decisão do Administrador a respeito de qualquer forma de endividamento ou a decisão sobre as dívidas assumidas ou a serem assumidas pelas Sociedades Investidas; e

**(xxi)** exigir, no ato da subscrição das Cotas, a comprovação da caracterização do investidor enquanto Investidor Qualificado.

**(xxii)** observar demais obrigações do Administrador referidas no artigo 39 e Instrução CVM nº 578.

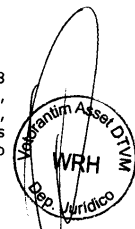
**Artigo 8º** São obrigações do Gestor:

**(i)** elaborar, em conjunto com o Administrador, relatório de que trata o artigo 7º, inciso IV deste Regulamento;

**(ii)** executar as transações de investimentos e desinvestimentos relativos às disponibilidades de caixa, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento;

**(iii)** fornecer aos Cotistas que assim requererem, estudos e análises de investimento para fundamentar as decisões a serem tomadas em Assembleia

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



Geral de Cotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;

**(iv)** fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e periodicidade previstos no regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;

**(v)** custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

**(vi)** firmar, em nome do Fundo, acordos de acionistas ou quaisquer outros ajustes de natureza diversa das Sociedades Investidas;

**(vii)** manter a equipe formada pelos integrantes do gestor, conforme perfil descrito no Anexo III deste Regulamento, responsável pelas principais decisões do Fundo, nos termos deste Regulamento ("Equipe Chave de Gestão"), para os trabalhos de gestão, assegurando que a Equipe Chave de Gestão esteja envolvida diretamente nas atividades de gestão do Fundo durante o prazo de Duração;

**(viii)** representar o Fundo perante as Sociedades Investidas e monitorar investimentos do Fundo, mantendo a documentação hábil para demonstrar monitoramento;

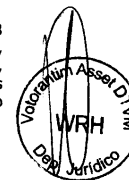
**(ix)** manter toda a documentação hábil para que se verifique como se deu o processo decisório relativo à composição da carteira do Fundo e à observância de sua política de investimentos;

**(x)** atender pedidos efetuados pelas autoridades competentes e/ou defender os interesses do Fundo em eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras decorrentes de suas atividades na gestão do Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1282527  
12/07/2011  
RUA DA VISTA  
ANDAR 7º



(xi) prover a liquidez necessária ao Fundo, a fim de atender os prazos para pagamento, conforme estabelecido no Regulamento, dentro das condições de mercado;

(xii) efetuar as movimentações necessárias à geração de recursos para liquidação de operações contratadas na data de seu vencimento; e

(xiii) exercer funções e competências do Comitê de Investimento, caso necessário, conforme previsto neste Regulamento.

(xiv) fornecer ao Administrador todas as informações e documentos necessários para que este possa cumprir suas obrigações, incluindo, dentre outros:

(a) as informações necessárias para que o Administrador determine se o Fundo se enquadra ou não como entidade de investimento, nos termos da regulamentação contábil específica;

(b) as demonstrações contábeis auditadas das Sociedades Investidas, quando aplicável; e

(c) o laudo de avaliação do valor justo das Sociedades Investidas, quando aplicável nos termos da regulamentação contábil específica, bem como todos os documentos necessários para que o Administrador possa validá-lo e formar suas conclusões acerca das premissas utilizadas pelo gestor para o cálculo do valor justo.

(xv) observar demais obrigações do Gestor referidas no artigo 40 da Instrução CVM nº 578.

**Parágrafo Primeiro** – Mediante determinação do Comitê de Investimento, o Administrador ou o Gestor outorgará procuração para que qualquer membro do referido comitê represente o Fundo nas assembleias de acionistas das Sociedades Investidas, formulando seu voto na forma deste Regulamento, devendo a referida pessoa seguir as orientações e instruções de voto

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





transmitidas pelo Comitê de Investimento, bem como dar conhecimento a respeito das deliberações.

**Parágrafo Segundo** – Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos III e IV acima, o Gestor, em conjunto com o Administrador, pode submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses do Fundo e dos demais Cotistas, e eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às empresas nas quais o Fundo tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Cotistas que requereram a informação.

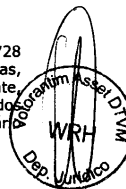
### Vedações

**Artigo 9º** É vedada ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em conta corrente própria;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo:
  - (a) o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 578;
  - (b) nas modalidades estabelecidas pela CVM; ou
  - (c) para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as suas Cotas subscritas.
- (iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, exceto mediante aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas;
- (iv) vender Cotas à prestação, salvo o disposto no artigo 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 578;
- (v) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

RUA BOA VISTA  
 Nº 314-2º ANDAR  
 1282527  
 4 NOV 2011  
 REGISTRO DE EMPRESAS DE  
 CREDITO FINANCEIRO S/A DE  
 CAPITAL ABERTO  
 CVM Nº 00000000000000000000



(vi) aplicar recursos:

- (a) na aquisição de bens imóveis;
- (b) na aquisição de direitos creditórios, ressalvadas as hipóteses previstas no artigo 5º da Instrução CVM nº 578 ou caso os direitos creditórios sejam emitidos pelas Sociedades Investidas; e
- (c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão;

(vii) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

(viii) praticar qualquer ato de liberalidade.

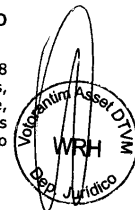
**Parágrafo Primeiro** - A contratação de empréstimos referida no inciso II, alínea "c", acima, só pode ocorrer no valor equivalente ao estritamente necessário para assegurar o cumprimento de Compromisso de Investimento previamente assumido pelo Fundo.

**Parágrafo Segundo** - Caso existam garantias prestadas pelo Fundo, conforme disposto no inciso III, acima, e artigo 10, abaixo, o Administrador deve zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio, no mínimo, de divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na página do Administrador na rede mundial de computadores.

**Artigo 10.** Fica facultado ao Fundo prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, inclusive por meio da oneração de parte ou totalidade dos ativos integrantes de sua carteira ou dos Valores Mobiliários, aprovado por Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal, nos termos da regulamentação em vigor e conforme previsto no Capítulo VI deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - O Gestor poderá realizar as operações previstas no *caput* com o fim de prover, direta ou indiretamente, recursos ao desenvolvimento do

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM INSTRUMENTOS  
 Nº 372 DE ANDAR  
 1282827  
 4 NOV 2011  
 RUA BOA VISTA

Projeto, desde que aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 27, inciso XI deste Regulamento.

### Substituição do Administrador

**Artigo 11.** O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia; ou
- (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 12.** A Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre a substituição do Administrador em até 15 (quinze) dias da sua renúncia ou descredenciamento e deve ser convocada:

- (i) imediatamente pelo Administrador ou pelos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas subscritas, nos casos de renúncia; ou
- (ii) imediatamente pela CVM, nos casos de descredenciamento; ou
- (iii) por qualquer Cotista caso não ocorra convocação nos termos dos incisos I e II, acima.

**Parágrafo Primeiro** - No caso de renúncia, o Administrador deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador.

**Parágrafo Segundo** - No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Parágrafo Terceiro** – Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento, o Administrador deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição do novo administrador que vier a substituí-la, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da aprovação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, as Sociedades Investidas e os Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

**Parágrafo Quarto** – No caso de renúncia, o Administrador continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a Taxa de Administração estipulada no artigo 13 abaixo, calculada *pro rata temporis* a partir da data em que exercer suas funções.

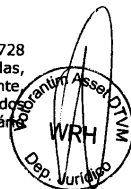
#### Remuneração do Administrador

**Artigo 13.** O Administrador receberá a Taxa de Administração pelos serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e manutenção do Fundo, inclusive as atividades de **(i)** gestão da carteira do Fundo; **(ii)** tesouraria, controle e processamento dos Ativos Financeiros; **(iii)** escrituração das Cotas; e **(iv)** custódia dos Ativos Financeiros ("Serviços de Administração do Fundo").

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador receberá uma remuneração a título de taxa de administração no montante equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa de Administração").

**Parágrafo Segundo** – A Taxa de Administração será calculada e apropriada diariamente como despesa do Fundo, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será paga mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil (abaixo definido) do mês subseqüente ao da prestação dos serviços de administração do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Parágrafo Terceiro** - Compreende-se por "dia útil" quaisquer dias que não sejam: **(i)** no caso da BM&FBOVESPA, **(a)** sábados e domingos; **(b)** feriados de âmbito nacional; **(c)** feriados do calendário financeiro; **(d)** feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e **(e)** dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA; e **(ii)** no caso da CETIP, sábado, domingo ou feriado declarado nacional ("Dia Útil").

**Parágrafo Quarto** - O primeiro pagamento da Taxa de Administração será realizado no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início, calculada *pro rata temporis*, até o último Dia Útil do referido mês.

**Parágrafo Quinto** - A remuneração máxima do Custodiante será sempre expressa em percentual anual do Patrimônio Líquido e englobada na Taxa de Administração citada acima.

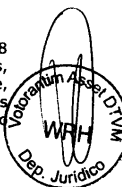
**Parágrafo Sexto** - Os Serviços de Administração do Fundo poderão ser pagos diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que **(i)** o somatório dos valores não exceda o montante total da Taxa de Administração; e **(ii)** não haja previsão específica diversa neste Regulamento.

**Artigo 14.** O Gestor receberá remuneração a título de *Performance*, correspondente a 20% (vinte por cento) sobre as distribuições do Fundo (a qualquer título), inclusive aquelas eventualmente feitas diretamente pelas Sociedades Investidas, que excederem o capital integralizado após a distribuição das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculada pela fórmula prevista no parágrafo segundo deste artigo 14, acrescido de 10% ao ano (dez por cento ao ano) ("Taxa de Performance"), nos termos da fórmula indicada abaixo:

$$P = [VD - (CA - VP)] \times 20\%$$

Onde:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



9ª OFICIAL DE REGISTROS PRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 1282527  
 04/10/2011  
 BUENOS AIRES  
 17/29 ANDAR

**P** = valor a ser pago, em moeda corrente nacional, ao Gestor, relativo à Taxa de Performance;

**VD** = valor disponível para ser distribuído aos Cotistas de forma direta ou indireta (a qualquer título, incluindo, mas não se limitando a rendimentos e amortizações feitas pelo Fundo e dividendos pagos diretamente pelas Sociedades Investidas);

**CA** = valor total integralizado das cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, acrescido de 10% (dez por cento) ao ano, desde a data da integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance; e

**VP** = soma das quantias líquidas já distribuídas aos Cotistas, de forma direta ou indireta, atualizada conforme critério estabelecido no parágrafo anterior, desde a data do pagamento pelo Fundo ou Sociedades Investidas ao Cotista até a data do cálculo da Taxa de Performance, limitada ao valor do CA.

**Parágrafo Primeiro** - Somente haverá cobrança da Taxa de Performance quando o resultado da fórmula supra for positivo.

**Parágrafo Segundo** - A Taxa de Performance será calculada sempre que houver valor a ser distribuído pelo Fundo aos Cotistas e será paga, no mesmo dia em que for distribuído aos Cotistas o valor que serviu de base de cálculo para a Taxa de Performance.

**Parágrafo Terceiro** - No que se refere à Taxa de Performance, deve-se observar, adicionalmente, o disposto a seguir:

(i) O período de apuração da Taxa de Performance compreenderá a data de integralização das Cotas até a data de liquidação do Fundo;

(ii) Para o cálculo da Taxa de Performance será utilizado o rendimento das Cotas, líquido da Taxa de Administração e das despesas incorridas pelo Fundo no período de apuração da Taxa de Performance;

(iii) a Taxa de Performance será provisionada diariamente, adotando-se o critério *pro rata die* à base de 252 dias úteis;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



(iv) a cobrança da Taxa de *Performance* ocorrerá nos seguintes eventos: (a) após os Cotistas terem recebido (a qualquer título) o respectivo valor integralizado por suas Cotas e rendimentos superiores à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), acrescida de 10% a.a. (dez por cento ao ano); ou (b) quando da destituição do Gestor por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que não seja decorrente de culpa comprovada no desempenho de suas atribuições; ou (c) liquidação antecipada do Fundo; ou (d) modificação deste Regulamento que reduza a Taxa de *Performance* ou modifique sua forma de cobrança, sendo que, nas hipóteses dos itens (b), (c) e deste (d), todos deste item (iv), parágrafo terceiro, artigo 14, a cobrança será realizada quando da precificação da Cota após a obtenção da avaliação referida no item (v) abaixo; e

(v) Nos casos definidos em (b), (c) e (d) do item (iv) acima, deste parágrafo terceiro, artigo 14, o Administrador deverá contratar, às expensas do Fundo, um laudo de avaliação de empresa de primeira linha para atribuir valor aos Valores Mobiliários, enquanto ativos do Fundo. O resultado dessa avaliação será usado para atualizar o valor do Patrimônio Líquido, independente de deliberação do Comitê de Investimento, e, conseqüentemente, determinar o valor da Taxa de *Performance*, que, neste caso, será cobrada mesmo que não haja qualquer distribuição aos Cotistas, sendo que na fórmula de cálculo descrita no artigo 14, o valor VD será substituído pelo valor do Patrimônio Líquido, conforme valor atribuído no laudo de avaliação contratado.

**Parágrafo Quarto** - Para efeito de cálculo da variação do IPCA, será considerada a variação positiva ou negativa deste índice ocorrida entre a data de cada cobrança da Taxa de *Performance*, conforme o caso, calculada na variação *pro rata die*, utilizando-se sempre o índice relativo mais imediatamente anterior a cada um daqueles eventos, em razão do prazo de divulgação das Sociedades Investidas, de acordo com a seguinte fórmula:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9ª CIRCULAR DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 282527



$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{dup \cdot dut} \right]$$

**C** = Fator de variação do IPCA desde a Data de Início

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data de Início ou a última data de cobrança da Taxa de Performance ("Data de Cobrança") e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro;

**dut** = número de Dias Úteis entre a última e a próxima Data de Cobrança, sendo "dut" um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior a última Data de Cobrança;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior a Data de Cobrança imediatamente anterior, ou a data do início do Fundo, caso seja a primeira cobrança da Taxa de Performance.

**Parágrafo Quinto** – Caso o número-índice NI<sub>k</sub> não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI<sub>k</sub> na apuração do Fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção") da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

**NI<sub>kp</sub>** = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

**Projeção** = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

(i) O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre o Fundo e os Cotistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





(ii) O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**Parágrafo Sexto** - Não será permitida qualquer forma de distribuição de rendimentos ou principal aos Cotistas até que a Taxa de *Performance* tenha sido paga. A Taxa de *Performance* será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais ("SELIC") desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

**Parágrafo Sétimo** - Na ausência de apuração ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contado da data esperada para sua apuração ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal.

**Artigo 15.** Não haverá taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

### CAPÍTULO III

### COTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

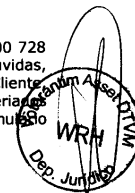
#### **Cotas**

**Artigo 16.** O Fundo será constituído por Cotas, que corresponderão a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa.

**Parágrafo Primeiro** - O patrimônio líquido do Fundo corresponde ao montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na conta corrente do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzida

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
4 NOV 1 1282827  
RUA BOA VISTA  
Nº 316 - 2º ANDAR



do valor dos Encargos, conforme artigo 43 deste Regulamento ("Patrimônio Líquido").

**Parágrafo Segundo** – As Cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

**Artigo 17.** As Cotas serão escriturais e serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – O agente escriturador das Cotas será a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 ("Agente Escriturador")

**Artigo 18.** O Administrador poderá depositar as Cotas para negociação na CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP") e/ou BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA").

**Parágrafo Primeiro** – Os Cotistas não poderão negociar suas Cotas em mercados organizados de valores mobiliários sem que tenha havido a devida e completa integralização.

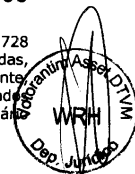
**Parágrafo Segundo** – Os Cotistas poderão negociar suas cotas em negociação privada, mesmo antes de sua devida e completa integralização, incluindo cedendo as obrigações relacionadas às integralizações não efetuadas.

#### **Emissão e Colocação de Cotas**

**Artigo 19.** O Fundo emitirá, no âmbito de sua primeira oferta de emissão de Cotas, em série única, 300.000 (trezentas mil) Cotas, ao valor unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), totalizando uma oferta-base de R\$300.000.000,00

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

19/11/2014 14:28:27  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 316 - 2º ANDAR  
 DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº



**Artigo 20.** Ao subscrever as Cotas, cada investidor celebrará o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, nos quais deverão constar a quantidade de Cotas e o valor total do investimento a que se obriga o investidor a integralizar na data de integralização das Cotas, conforme Notificação de Integralização e na forma deste Regulamento, do Compromisso de Investimento e da legislação aplicável.

**Parágrafo Único** - Não haverá a necessidade de subscrição e integralização de valor mínimo para que determinado investidor seja aceito como Cotista, observado o direcionamento do Fundo aos Investidores Qualificados.

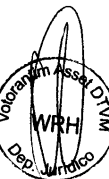
### Integralização

**Artigo 21.** Os valores objeto dos respectivos Compromissos de Investimento deverão ser aportados no Fundo pelos Cotistas na data de integralização das Cotas, a ser informada pelo Administrador aos investidores, conforme descrito no item (ii) abaixo, nas condições e nos valores previstos no Compromisso de Investimento e na respectiva Notificação de Integralização, observado que **(i)** todos os Cotistas deverão integralizar as Cotas subscritas em uma mesma data, informada pelo Administrador por meio da Notificação de Integralização, observado o item (ii) a seguir; e **(ii)** o Administrador deverá requerer dos Cotistas que realizem o desembolso de recursos na data de integralização das Cotas, a qual será estabelecida em 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da Notificação de Integralização, por correspondência ou e-mail com aviso de recebimento.

**Parágrafo Primeiro** - A partir da assinatura do Compromisso de Investimento, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no próprio Compromisso de Investimento e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Segundo** - A Notificação de Integralização deverá ser enviada por meio de correspondência ou correio eletrônico com aviso de recebimento enviado ao Cotista, na qual constará o montante a ser por ele integralizado, a data em

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



SEDE SOCIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 4.000.000 1 282527  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 34 - 2º ANDAR

(trezentos milhões de reais), com possibilidade de se optar pelo aumento da quantidade de Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo segundo, e no artigo 24 da Instrução CVM 400, observada, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400, a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, desde que haja colocação de um montante mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, equivalentes a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo"). As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta serão canceladas pelo Administrador.

**Parágrafo Primeiro** – O valor de cada Cota, na Data de Início, será de R\$1.000 (um mil reais), e será atualizado pelo IGP-M, na forma prevista neste Regulamento, até a data da efetiva integralização.

**Parágrafo Segundo** – O patrimônio inicial mínimo será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondentes a, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, a ser captado por meio da primeira emissão de Cotas em uma única, do Fundo. Não haverá limite para a subscrição de Cotas por um único investidor.

**Parágrafo Terceiro** – Fica o administrador autorizado a aprovar a emissão de novas Cotas, para ofertas subsequentes, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, até o valor de oferta-base de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), permitido o aumento em razão do exercício das opções de lote adicional e suplementar, caso em que o Administrador deverá, no ato de aprovação: **(i)** indicar a quantidade de novas Cotas, o valor a ser captado e a modalidade da oferta; **(ii)** oferecer aos Cotistas, assim identificados na data de aprovação, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, com estabelecimento dos respectivos procedimentos, prazos e formalizações; e **(iii)** indicar demais características, requisitos e condições a que se submeterá a emissão das novas Cotas. Superado o limite a que se refere este parágrafo, a emissão de novas Cotas dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ("Capital Autorizado").

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – O Cotista que não cumprir com o dever de integralizar suas Cotas, nos prazos, nos valores e nas condições acordados, será considerado inadimplente, cabendo-lhe todas as restrições e penalidades definidas em lei, regulamentação, no Compromisso de Investimento e neste Regulamento (“Cotista Inadimplente”).

**Parágrafo Quarto** – Na hipótese descrita no parágrafo anterior:

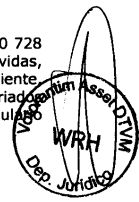
(i) o Cotista Inadimplente arcará com uma multa não compensatória equivalente a 10% (dez por cento) do valor a ser por ele integralizado, que será contabilizado como aumento de patrimônio líquido, sem emissão de novas Cotas, sem prejuízo de o Fundo promover ação de execução contra o Cotista Inadimplente e cobrar o pagamento de eventuais perdas e danos, ficando facultado ao Fundo compensar o valor de tal multa, total ou parcialmente, com eventuais montantes que o Cotista Inadimplente faça, ou venha a fazer contra o Fundo;

(ii) o Cotista Inadimplente terá suspensos seus direitos políticos com relação às suas Cotas, de forma que ficará impedido de proferir qualquer voto ou exercer qualquer poder, direito ou pretensão com relação a elas, no limite de suas Cotas inadimplidas, enquanto perdurar sua inadimplência; e

(iii) os demais Cotistas terão, proporcionalmente às suas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista Inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) dias úteis a contar do inadimplemento, integralizar as referidas Cotas e exigir que o Cotista Inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas, a totalidade das Cotas em questão, pelo preço correspondente aos valores já integralizados, acrescido de correção monetária pelo IGP-M, ou índice que o substitua, deduzido **(a)** de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*; e **(b)** da multa a que se refere a alínea “i” deste parágrafo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

OFICINA DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME  
 Nº 302-99 ANDAR  
 RUA BARÃO DO TRIUNFO  
 Nº 242 - SÃO PAULO - SP  
 Fone: (11) 2825527



**Parágrafo Quinto** – As penalidades previstas nos parágrafos quarto e quinto deste artigo não serão impostas ao Cotista que deixar de integralizar suas Cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis, inclusive nos casos em que a imposição de tais limitações ou vedações sejam ocasionadas por atos de outros Cotistas.

**Parágrafo Sexto** – O Administrador notificará o Cotista Inadimplente da suspensão de seus direitos, os quais perdurarão suspensos até que o Cotista Inadimplente cumpra sua obrigação mencionada no *caput* deste artigo ou até que o Fundo tenha utilizado recursos de Amortizações para compensar os débitos existentes.

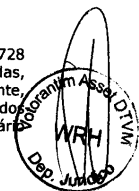
**Parágrafo Sétimo** – Poderá o Administrador, ainda, promover contra o Cotista Inadimplente:

- (i) cobrança extrajudicial das importâncias devidas; ou
- (ii) processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e a Notificação de Integralização como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

**Parágrafo Oitavo** – A integralização das Cotas deverá ser realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC), para depósito na conta corrente do Fundo, ou demais transferências eletrônicas de valores aprovadas pelo Administrador, incluindo débito na conta corrente, conta de depósito, e conta de investimento (se houver), em estabelecimentos bancários comerciais que tenham convênio com o Administrador. Para liquidações em mercados organizados de valores mobiliários, a liquidação ocorrerá por meio da conta de corretoras de valores ou agentes de custódia, no âmbito do respectivo mercado organizado em que estiverem depositadas as Cotas (CETIP ou BM&FBOVESPA), observado o disposto no artigo 18, acima.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRADOS EM MICROFILME Nº  
 1282527  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 317 - 3º ANDAR



**Parágrafo Nono** - Os recursos desembolsados pelos investidores em integralização das Cotas serão aplicados, pelo Fundo, a critério do Administrador, de acordo com a evolução do Projeto, observado que, para os fins do artigo 9º, inciso IV, da Instrução CVM nº 578, deverão ser observados os prazos máximos estabelecidos em seus parágrafos terceiro e quarto.

#### **Oneração das Cotas**

**Artigo 22.** Os Cotistas poderão onerar, caucionar, empenhar ou de qualquer outra forma criar quaisquer restrições ou de qualquer forma transferir quaisquer direitos inerentes às Cotas.

SE  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGRAS DE NEGOCIAÇÃO Nº  
1282527  
RUA BOA VISTA  
Nº 314-28 ANDAR

### **CAPÍTULO IV**

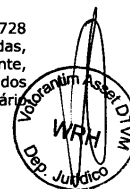
#### **INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA, PERÍODOS DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO**

##### **Política de Investimento e Período de Investimento e Desinvestimento**

**Artigo 23.** A política de investimento do Fundo busca proporcionar aos seus Cotistas a remuneração de suas Cotas com base na Rentabilidade-Alvo, mediante o direcionamento de seus investimentos para o Projeto, conforme detalhado no Anexo II deste Regulamento, por meio da aquisição dos Valores Mobiliários, participando do processo das decisões estratégicas das Sociedades Investidas, de forma compartilhada com os outros sócios das Sociedades Investidas, com influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, de acordo com os parâmetros e regras definidas entre todos os sócios das Sociedades Investidas, observadas as diretrizes fixadas pelo Comitê de Investimento, caso este esteja em funcionamento.

**Parágrafo Primeiro** - O Fundo terá a seguinte política de investimento, a ser observada pelo Administrador e pelo Comitê de Investimento:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





(i) no mínimo, 90% (noventa por cento) da carteira do Fundo deverão estar representados pelos Valores Mobiliários;

(ii) o restante da carteira, que não esteja representado por Valores Mobiliários, deverá ser aplicado, exclusivamente, em Ativos Financeiros.

**Parágrafo Segundo** – Os limites estabelecidos no parágrafo primeiro deste artigo não são aplicáveis durante o prazo de aplicação dos recursos, nos termos da Instrução CVM nº 578.

**Parágrafo Terceiro** – Para o fim de verificação de enquadramento previsto no parágrafo primeiro, inciso I, deste artigo, deverão ser somados os seguintes valores:

(i) destinados ao pagamento de despesas do Fundo desde que limitado a 5% (cinco por cento) do capital subscrito;

(ii) decorrentes de operações de desinvestimento:

(a) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no parágrafo primeiro, inciso I, deste artigo;

(b) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no parágrafo primeiro, inciso I, deste artigo; ou

(c) enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido;

(iii) a receber decorrentes da alienação a prazo dos ativos previstos no parágrafo primeiro, inciso I, deste artigo; e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





(iv) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia a contratos de financiamento de projetos de infraestrutura junto a instituições financeiras.

**Parágrafo Quarto** – Caso o desenquadramento ao limite estabelecido no caput perdue por período superior ao prazo de aplicação dos recursos, estabelecido conforme o parágrafo segundo deste artigo, o Administrador deve, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos:

- (i) reenquadrar a carteira; ou
- (ii) devolver os valores que ultrapassem o limite estabelecido aos Cotistas que tiverem integralizado a última chamada de capital, em qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada.

**Parágrafo Quinto** – O Fundo poderá ter participação de até 100% (cem por cento) do capital das Sociedades Investidas.

**Parágrafo Sexto** – O investimento em debêntures não conversíveis emitidas pelas Sociedades Investidas está limitado ao máximo de 33% (trinta e três por cento) do total do capital subscrito do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 578.

**Parágrafo Sétimo** – O Fundo não poderá investir em ativos no exterior.

**Parágrafo Oitavo** – O Fundo pode investir em cotas de outros Fundos de Investimento em Participações ou em cotas de Fundos de Ações – Mercado de Acesso para fins de atendimento ao limite mínimo referido no parágrafo primeiro, inciso I, acima.

**Parágrafo Nono** – O Fundo é obrigado a consolidar as aplicações dos fundos investidos, inclusive para fins de apuração dos limites de concentração da carteira, exceto as aplicações em fundos geridos por terceiros não ligados ao Administrador.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Parágrafo Décimo** – É vedada a aplicação em cotas de Fundo de Investimento em Participações que invista, direta ou indiretamente, no Fundo.

**Parágrafo Décimo Primeiro** – É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas, exclusivamente, **(i)** para fins de proteção patrimonial por meio de operações com opções, que tenham como ativo subjacente o Valor Mobiliário ou Ativo Financeiro que integre a carteira do Fundo, ou no qual haja direito de conversão ou permuta, ou ainda para proteção dos valores destinados aos Ativos Financeiros; e **(ii)** em outra(s) hipótese(s) prevista(s) no artigo 9º, parágrafo segundo, inciso II, da Instrução CVM nº 578.

**Parágrafo Décimo Segundo** – Na realização dos investimentos do Fundo o Administrador e o Gestor observarão as deliberações do Comitê de Investimento, tomadas de acordo com o Capítulo VII deste Regulamento, sem prejuízo do seu direito de vetar os investimentos que se encontrem em desacordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento e na legislação aplicável.

**Parágrafo Décimo Terceiro** – Sem prejuízo do disposto nos parágrafos anteriores ou em outras disposições deste Regulamento, as Sociedades Investidas diretamente pelo Fundo deverão atender aos seguintes requisitos, observado que o Fundo poderá, a critério do Administrador, valer-se das dispensas dos requisitos a que se refere o artigo 18, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 578:

- (i)** proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- (ii)** estabelecimento de um mandato unificado de 2 (dois) anos para todo o Conselho de Administração, quando existente;
- (iii)** disponibilização para os acionistas de contratos com partes relacionadas nos termos da Deliberação CVM nº 642, de 07 de outubro de 2010, acordos de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de sua emissão;

(iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;

(v) obrigar-se, perante o Fundo, no caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade administradora de mercado de balcão organizado que se registre no mínimo, práticas diferenciadas de governança corporativa a que se refere a Instrução CVM nº 578; e

(vi) promover a auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

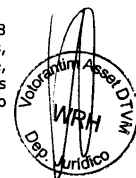
**Parágrafo Décimo Quarto** – Caberá ao Gestor, ou ao Comitê de Investimento, a responsabilidade pela verificação da adequação e manutenção, pelas Sociedades Investidas diretamente pelo Fundo, durante o Período de Investimento, dos requisitos estipulados neste Regulamento.

**Parágrafo Décimo Quinto** – Caberá ao Gestor, ou ao Comitê de Investimento, a decisão de permitir o investimento, por outros investidores, em condições equitativas, nas Sociedades Investidas ("Coinvestimento").

**Parágrafo Décimo Sexto**– Na hipótese de haver mais de um investidor interessado no Coinvestimento, o valor a ser por eles investido será rateado, nas condições e nas práticas em que o Fundo e os interessados vierem a negociar.

**Artigo 24.** O período de investimento corresponde ao período de duração de até 6 (seis) anos contados da Data de Início, no qual o Fundo poderá realizar investimentos nas Sociedades Investidas para o desenvolvimento do Projeto, conforme detalhado no Anexo II a este Regulamento, e os procedimentos descritos neste Regulamento ("Período de Investimento").

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Parágrafo Único** - Quaisquer recursos oriundos do Projeto que sejam rendimentos, dividendos ou retorno de capital não poderão ser utilizados de forma diversa da prevista neste Regulamento.

**Artigo 25.** O período de desinvestimento: **(i)** terá início no momento em que houver excedente de caixa no Projeto que possa ser distribuído aos Cotistas, a ser apurado pelo Gestor, levando em consideração os resultados gerados pelo Projeto e uma projeção da necessidade de caixa para a construção das unidades das fases subsequentes; **(ii)** estender-se-á até a data de liquidação do Fundo (observado o Prazo de Duração); e **(iii)** será aquele no qual o Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento ("Período de Desinvestimento").

**Parágrafo Primeiro** - Sem prejuízo do disposto no parágrafo segundo abaixo, o Período de Desinvestimento poderá ser antecipado ou prorrogado, por recomendação do Gestor e mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as competências previstas para o Comitê de Investimento e respeitada a Rentabilidade-Alvo dos Cotistas, conforme estabelecida no Prospecto do Fundo.

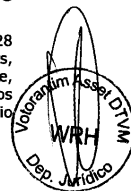
**Parágrafo Segundo** - Para a realização da distribuição de resultados e amortização de Cotas, durante o Período de Desinvestimento, o Gestor deverá considerar a retenção das quantias necessárias para a formação de reservas adequadas para que o Fundo possa fazer face às suas despesas e responsabilidades, conforme previsto neste Regulamento.

## CAPÍTULO V

### DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

**Artigo 26.** Na alienação, total ou parcial, dos Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou no recebimento de distribuições, a qualquer título, oriundas dos Valores Mobiliários, o produto oriundo de tais eventos poderá, a critério do Gestor, ser destinado à amortização de Cotas e/ou ao pagamento de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



rendimentos. Para tanto, o Gestor definirá o procedimento aplicável, de acordo com as seguintes regras:

(i) Dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Sociedades Investidas assim como quaisquer outros valores recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida sociedade, poderão igualmente ser destinados à amortização de Cotas e/ou pagamento de rendimentos, observando-se que: **(a)** tais dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser retidos, total ou parcialmente, pelo Administrador, para pagamento de Encargos; ou **(b)** os valores relativos aos dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser repassados diretamente aos Cotistas;

(ii) Os valores distribuídos pelas Sociedades Investidas a título de dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser repassados pelo Administrador diretamente aos Cotistas, mediante decisão do Gestor, que notificará os Cotistas do referido repasse com antecedência mínima de 1 (um) dia de sua efetivação;

(iii) A amortização das Cotas poderá, ao critério do Gestor, ocorrer mediante reduções de capital das Sociedades Investidas;

(iv) Qualquer amortização e/ou pagamento de rendimento: **(a)** abrangerá todas as Cotas subscritas e integralizadas; **(b)** será feita na mesma data a todos os Cotistas mediante rateio das quantias sempre em dinheiro, a serem distribuídas pelo número de Cotas.

**Parágrafo Único** – Sem prejuízo das demais disposições deste Capítulo V, mediante deliberações do Comitê de Investimento e da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador poderá, a qualquer tempo, amortizar Cotas e/ou pagar rendimentos com ativos do Fundo ou das Sociedades Investidas.

## **CAPÍTULO VI** **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

### **Competência**

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Artigo 27.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo apresentadas pelo Administrador, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social a que se referirem
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) a destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor e escolha de seu substituto;
- (iv) fusão, cisão, incorporação, transformação ou eventual liquidação do Fundo;
- (v) emissão e distribuição de Cotas acima do Capital Autorizado nos termos do artigo 19, parágrafo terceiro deste Regulamento;
- (vi) aumento na Taxa de Administração e/ou alteração da Taxa de Performance;
- (vii) alteração do quórum de instalação e do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (viii) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (ix) instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo;
- (x) requerimento de informações por Cotistas, observado o disposto no parágrafo segundo do artigo 8º deste Regulamento;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



(xi) prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais em nome do Fundo;

(xii) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e qualquer Cotista, ou grupo de Cotistas, que detenham mais de 10% das Cotas subscritas;

(xiii) a inclusão de encargos não previstos no Capítulo IX deste Regulamento ou o seu respectivo aumento acima dos limites máximos quando previstos neste Regulamento;

(xiv) a aprovação do laudo de avaliação do valor justo de ativos utilizados na integralização de Cotas do Fundo de que trata o artigo 20, parágrafo 5º, inciso I, Instrução CVM nº 578;

(xv) a aprovação de operações com Partes Relacionadas;

(xvi) a alteração da classificação do Código ABVCAP/ANBIMA adotada pelo Fundo; e

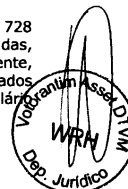
(xvii) a apreciação das matérias que o Comitê de Investimento do Fundo e/ou algum de seus membros julgar relevante.

**Parágrafo Único** – A Assembleia Geral de Cotistas deverá observar as regras e os procedimentos previstos na Instrução CVM nº 578 e neste Regulamento.

**Artigo 28.** Este Regulamento pode ser alterado independentemente de Assembleia Geral de 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;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).







dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

**Parágrafo Terceiro** - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quarto** - As convocações da Assembleia Geral de Cotistas devem ser feitas com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a realização.

**Parágrafo Quinto** - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas presentes.

**Parágrafo Sexto** - Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo Sétimo** - A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada após a disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 578.

**Parágrafo Oitavo** - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que sejam resguardados os meios para garantir a participação dos Cotistas.

**Parágrafo Nono** - As regras para votação à distância, previstas na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada, e demais normas em vigor, poderão ser adotadas para a Assembleia Geral de Cotistas, caso sua adoção seja comunicada aos Cotistas na convocação ou comunicação escrita.

**Artigo 30.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas que inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 4108 Nº 1282627  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 2122 ANDAR 8º



de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

### Deliberação

**Artigo 31.** Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a decisão a ser aprovada e inscrita será atribuído o direito a um voto, observado o disposto no parágrafo único, abaixo.

**Parágrafo Único** - O Cotista Inadimplente não terá direito a voto sobre a parcela respectiva parcela subscrita e não integralizada.

**Artigo 32.** Os Cotistas poderão participar e votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador 1 (um) dia útil antes da instalação da Assembleia Geral de Cotistas.

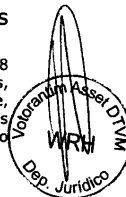
**Artigo 33.** O processo de consulta formal, feito por meio de comunicação escrita ou eletrônica, será realizado na forma prevista na convocação e/ou comunicação específica do Administrador, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo Primeiro** - Na hipótese de as deliberações serem tomadas mediante processo de consulta formal dos Cotistas, o Administrador estará dispensado de realizar a Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, contados da consulta feita pelo do Administrador, para se manifestarem sobre os assuntos constantes da pauta.

**Artigo 34.** As deliberações serão adotadas por votos que representem a maioria das Cotas subscritas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, ressalvadas (i) as matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, IX, XII, XIII, XIV, XV e XVI, do artigo 27, acima, e no artigo 42 deste Regulamento, as

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



quais somente podem ser adotadas por Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um das Cotas subscritas, e (ii) a matéria prevista no inciso XI, do artigo 27, acima, que depende da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas.

**Parágrafo Primeiro** – Fica desde já autorizada a cessão de direito de voto pelos Cotistas. Havendo a cessão de direito de voto, o Cotista cessionário compromete a submeter ao Administrador o respectivo instrumento que deliberou a respeito da referida cessão.

**Parágrafo Segundo** – Atingido o respectivo quórum, a deliberação vinculará todos os Cotistas, inclusive os que não estiverem presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou que dissentirem ou se absterem com relação à respectiva deliberação, inexistindo, em qualquer caso, direito ao pagamento de qualquer rendimento ou amortização para o Cotista que não estiver presente à Assembleia Geral de Cotistas ou que dissente ou se abster com relação à respectiva deliberação.

**Artigo 35.** O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

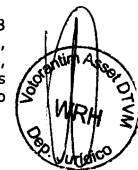
**Parágrafo Primeiro** - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quorum de aprovação:

- (i) o Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas consideradas Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista de cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e
- (vi) 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.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

SE CERCIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1282527



**Parágrafo Segundo** - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo primeiro; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**Parágrafo Terceiro** - O Cotista deve informar ao Administrador e aos demais Cotistas as circunstâncias que possam impedi-lo de exercer seu voto, nos termos do disposto no parágrafo primeiro, incisos V e VI, acima, sem prejuízo do dever de diligência do Administrador e do Gestor em buscar identificar os Cotistas que estejam nessa situação.

## CAPÍTULO VII COMITÊ DE INVESTIMENTO

**Artigo 36.** O Fundo possui um Comitê de Investimento, composto por até 5 (cinco) membros qualificados, sendo 1 (um) integrante indicado pelo Administrador, 2 (dois) integrantes indicados pelo Gestor e, eventualmente, até 2 (dois) integrantes indicados pelos 2 (dois) detentores do maior número e/ou percentual de Cotas do Fundo ("Cotistas Majoritários"), desde que detenham, cada um, pelo menos, 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ("Comitê de Investimento"). Cada membro terá direito a 1 (um) voto no Comitê de Investimento.

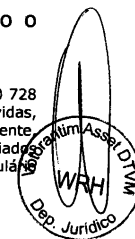
**Parágrafo Primeiro** - Caso autorizado pelos referidos dois Cotistas Majoritários, o membro do Comitê de Investimentos poderá ser indicado por outro Cotista que não seja um daqueles dois Cotistas Majoritários do Fundo, desde que detenha, no mínimo, 10% (dez por cento) das Cota e observado o limite de 2 (dois) integrantes.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

SERVIÇO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRADO EM 08/09/2019 Nº 317-28 ANO 4º

RUA BOA VISTA Nº 317-28 ANO 4º

1 282527



**Parágrafo Segundo** – O Comitê de Investimentos e seus membros terão uma atuação de forma independente, conforme previsto no Código ABVCAP/ANBIMA.

**Parágrafo Terceiro** – O mandato dos membros do Comitê de Investimento será de prazo igual ao Prazo de Duração.

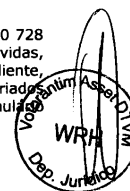
**Parágrafo Quarto** – Competirá ao Administrador ou Gestor e/ou aos Cotistas Majoritários que indicaram os membros do Comitê de Investimento, conforme o caso, destituir o respectivo membro do Comitê de Investimento que indicaram, titular ou suplente, a qualquer tempo, e indicar seu substituto, observado o previsto no parágrafo abaixo. A destituição do membro do Comitê de Investimento indicado pelos Cotistas Majoritários será realizada conjuntamente por estes que deverão indicar um novo membro do Comitê de Investimento, nos termos previstos neste Regulamento.

**Parágrafo Quinto** – Na hipótese de vacância por morte, interdição, renúncia ou qualquer outra razão, o cargo de membro do Comitê de Investimento será preenchido, automaticamente, por um novo membro, que completará o mandato do membro substituído, conforme indicação do Gestor.

**Parágrafo Sexto** – Somente poderá ser eleito para o Comitê de Investimento, seja indicado pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Cotista Majoritário, nos termos do *caput* deste artigo, a pessoa que:

- (i) Possuir, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, notadamente no setor imobiliário ou financeiro, ou ser especialista setorial com notório saber em referido setor;
- (ii) Possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimento;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



(iii) Possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;

(iv) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos I, II e III, deste parágrafo; e

(v) Assinar termo, que preverá a confidencialidade das informações a que tiver acesso no exercício de suas funções e comprometer-se-á a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

**Parágrafo Sétimo** - No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimento, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimento por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas acima.

**Parágrafo Oitavo** - Os membros do Comitê de Investimento poderão atuar em órgãos consultivos e/ou deliberativos de outros fundos de investimento em participações, devendo informar ao Administrador e ao Gestor e este aos Cotistas qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.

**Artigo 37.** Os membros do Comitê de Investimento não terão direito a nenhuma remuneração por ocasião de sua nomeação, pelo desempenho de suas funções ou por sua presença nas reuniões do Comitê de Investimentos.

**Artigo 38.** É de competência do Comitê de Investimento deliberar acerca das matérias listadas no parágrafo primeiro abaixo, conforme critérios e valores a serem definidos pelo próprio Comitê de Investimento.

**Parágrafo Primeiro** - As matérias listadas neste parágrafo serão consideradas matérias de deliberação obrigatória do Comitê de Investimento e serão

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOVIDIUM ME Nº  
- 4 NOV 2011  
RUA BARÃO DO TRIUNFO  
Nº 242 - JARDIM  
7 28 25 27



aprovadas pelos membros do Comitê de Investimentos presentes, conforme indicados nesta tabela:

<b>NÚMERO MÍNIMO DE MEMBROS PRESENTES DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS</b>	<b>QUÓRUM MÍNIMO EXIGIDO PARA APROVAÇÃO</b>
2 (dois)	2 (dois)
3 (três)	3 (três)
4 (quatro)	4 (quatro)
5 (cinco)	4 (quatro)

(i) Acompanhamento do desenvolvimento dos projetos e empresas em andamento e avaliação das contas das Sociedades Investidas e da Parceria Raposo;

(ii) Apresentação à Assembleia Geral de Cotistas, para prévia aprovação de proposta de alteração do Prazo de Duração;

(iii) Acompanhar e autorizar as decisões inerentes à composição de sua carteira, incluindo, mas não se limitando, a aquisição e/ou a venda de ativos da carteira do Fundo, a partir de propostas apresentadas pelo Administrador ou Gestor;

(iv) Acompanhar as atividades do Administrador ou do Gestor, caso tais atividades não sejam desempenhadas pela mesma instituição, na representação do Fundo junto às Sociedades Investidas, na forma prevista no Regulamento.

**Parágrafo Segundo** - As matérias listadas neste parágrafo, ou outras a serem propostas pelos membros do Comitê de Investimento, poderão ser, individual ou conjuntamente, de competência do Comitê de Investimento, apenas se assim deliberado na primeira reunião do Comitê de Investimentos realizada. Caso contrário, as matérias abaixo listadas serão de competência do Gestor do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



- (i) Rescisão ou renegociação dos termos de qualquer Compromisso de Investimento, desinvestimento ou qualquer forma de associação;
- (ii) Aprovação de proposta de modificação do estatuto social das Sociedades Investidas e do contrato social da Parque Raposo, relacionadas à alteração do respectivo objeto e/ou capital social;
- (iii) Indicação das pessoas que deverão representar o Gestor nas Assembleias Gerais e especiais das Sociedades Investidas, bem como no seu Conselho de Administração, se instalado, e demais órgãos de governança, quando cabíveis;
- (iv) Voto a ser proferido pelos conselheiros indicados pelo Fundo nas reuniões do Conselho de Administração das Sociedades Investidas, se instalado;
- (v) Celebração, pelo Gestor, em nome do Fundo, dos contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo;
- (vi) Aprovação e/ou alteração dos respectivos planos de negócios do empreendimento e do orçamento anual das Sociedades Investidas;
- (vii) Aportes não previstos nos planos de negócios de cada empreendimento;
- (viii) Contratação, pelo Fundo ou pelas Sociedades Investidas, dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo e das Sociedades Investidas, respectivamente;
- (ix) Deliberar sobre qualquer forma de Coinvestimento nas Sociedades Investidas ou na Parque Raposo;
- (x) Deliberação sobre as situações de conflito de interesses envolvendo o Fundo, os Cotistas, as Sociedades Investidas e a Parque Raposo, ressalvado o disposto no artigo 27, inciso XII, deste Regulamento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





**Parágrafo Terceiro**– Todas as deliberações acima envolvendo as Sociedades Investidas e a Parque Raposo que sejam de competência da Assembleia Geral de Acionistas ou Reunião dos Sócios, do Conselho de Administração ou da Diretoria das Sociedades Investidas e/ou da Parque Raposo deverão ser aprovadas pelos referidos órgãos posteriormente à sua apreciação e aprovação por parte do Comitê de Investimento, conforme aplicável.

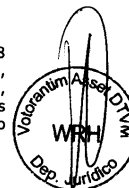
**Parágrafo Quarto** – As deliberações sobre quaisquer formas de endividamento ou decisões sobre dívidas (incluindo, sem limitação, a constituição ou liquidação total ou parcial de dívida bancária ou através da emissão de valores mobiliários; constituição, liberação ou autorização para execução de garantias; fechamento de acordos judiciais ou extrajudiciais) das Sociedades Investidas terão participação do Gestor, não se limitando ao veto legal e regulatório. O Gestor poderá, inclusive, por meio da assembleia de acionistas das Sociedades Investidas, e sem que haja necessidade de autorização do Comitê de Investimento, destituir administradores para, em caso de descumprimento das obrigações de endividamento assumidas, fazer cumprir os contratos.

**Artigo 39.** O Comitê de Investimento reunir-se-á a qualquer tempo mediante solicitação de seus membros ou do Administrador ou do Gestor sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

**Parágrafo Primeiro** – As convocações das reuniões do Comitê de Investimento deverão ser realizadas por qualquer membro do Comitê de Investimentos e/ou pelo Administrador e/ou Gestor, por meio de envio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta. Independentemente de convocação, serão consideradas validamente instaladas as reuniões do Comitê de Investimento a que comparecerem todos os seus membros.

**Parágrafo Segundo** – As reuniões do Comitê de Investimento serão consideradas validamente instaladas com a presença de membros que representem a maioria dos votos.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Parágrafo Terceiro** – O quórum das deliberações de que tratam os subitens do parágrafo segundo do artigo 38, acima, e do parágrafo segundo do artigo 42, abaixo, assim como sua inclusão nas atribuições do Comitê de Investimento, será definido e aprovado na primeira reunião do Comitê de Investimento, pelos membros do Comitê de Investimentos presentes, conforme indicados nesta tabela:

NÚMERO MÍNIMO DE MEMBROS PRESENTES DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS	QUÓRUM MÍNIMO EXIGIDO PARA APROVAÇÃO
2 (dois)	2 (dois)
3 (três)	3 (três)
4 (quatro)	4 (quatro)
5 (cinco)	4 (quatro)

SE CANTAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME NA  
- 4 NOV 12 28 52 27  
RUA BOA VISTA  
Nº 312-29 ANDAR

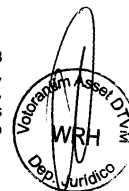
**Parágrafo Quarto** – Das reuniões serão lavradas atas contendo a apreciação de matérias e as respectivas aprovações, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de Investimento presentes à reunião.

**Parágrafo Quinto** – Todos os estudos e documentos distribuídos ou utilizados nas reuniões do Comitê de Investimentos deverão ficar arquivados na sede do Administrador pelo prazo de 5 (cinco) anos contados de cada reunião ou enquanto durar o Projeto a que tais estudos e documentos fizerem referência.

**Artigo 40.** As deliberações do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito e com aviso de recebimento, dirigida pelo Administrador a cada membro do Comitê, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo Único** – A resposta à consulta deverá se dar dentro de 15 (quinze) dias corridos e a ausência de resposta neste prazo será considerada divergência do membro do Comitê de Investimentos à consulta formulada.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



(b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da companhia emissora dos valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - Salvo aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso I, acima, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados pelo Administrador ou pelo Gestor.

**Parágrafo Segundo** - O disposto no parágrafo primeiro não se aplica quando o Administrador ou Gestor atuarem:

- (i) como Administrador ou Gestor de fundos investidos ou na condição de contraparte do Fundo, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo; e
- (ii) como Administrador ou Gestor de fundo investido, desde que expresso em regulamento e quando realizado por meio de fundo que invista, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em um único fundo.

## **CAPÍTULO IX** **ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 43.** Constituem encargos do Fundo, além das remunerações de que trata o artigo 13 e parágrafos deste Regulamento, as seguintes despesas ("Encargos"):

- (i) emolumentos, encargos com empréstimos e comissões pagos por operações do Fundo;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



REGISTRO DE EMPRESAS  
 Nº 314-29 AMPLIADO  
 RUA BOA VISTA  
 12825277  
 15 NOV 2011

**Artigo 41.** Os membros do Comitê de Investimentos poderão participar das reuniões por meio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico que permita a identificação do respectivo membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto por meio de declaração por escrito encaminhada ao membro do Administrador por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Na primeira vez recebida a declaração, o membro do Administrador ficará investido de todos os poderes para assinar a ata da reunião em nome dos membros do Comitê que participaram da reunião à distância.

**CAPÍTULO VIII**  
**OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

**Artigo 42.** Exceto por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas é vedada a aplicação de recursos do Fundo em títulos e valores mobiliários de companhias ou sociedades, conforme o caso, nas quais participem as seguintes partes relacionadas ("Partes Relacionadas"):

- (i) o Administrador, o Gestor, os membros do Comitê de Investimento e Cotistas titulares de cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total
- (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que:
  - (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



- (iii) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na Instrução CVM nº 578 ou neste Regulamento;
- (iv) correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- (vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- (vii) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (ix) inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo, sem haver limites previamente estabelecidos neste Regulamento;
- (x) inerentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas e reuniões de comitês ou conselhos do Fundo, sem haver limites previamente estabelecidos neste Regulamento;
- (xi) com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;
- (xii) contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, incluindo emissão de laudos de avaliação das

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



Sociedades Investidas e a Parque Raposo, sem haver limites previamente estabelecidos neste Regulamento;

(xiii) relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos do Fundo;

(xiv) contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;

(xv) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;

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

(xvii) honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado.

**Parágrafo Único** – Quaisquer despesas previstas como encargos do Fundo devem ser imputadas ao Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES**

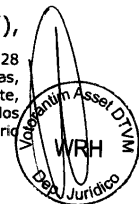
**Artigo 44.** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo suas aplicações, suas contas e suas demonstrações contábeis serem segregadas das do Administrador, bem como do Custodiante e do depositário eventualmente contratados pelo Fundo.

**Parágrafo Primeiro**— O Fundo deve aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração de ativos e passivos, os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, assim como os requisitos de divulgação previstos nas normas contábeis emitidas pela CVM e aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 579, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM nº 579"),

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº

4 NOV 2016 12:28:27  
 RUA BOTA VISTA  
 Nº 37 - ANHANGUARA



observado que os ativos e passivos do Fundo devem ser inicialmente reconhecidos pelo seu valor justo.

**Parágrafo Segundo** - A escolha do método para determinar o valor justo de cada ativo será de competência do Gestor, que poderá eventualmente mudar o método anteriormente escolhido, observado o previsto no parágrafo primeiro, acima.

**Parágrafo Terceiro** - O Gestor poderá propor a reavaliação dos ativos da Carteira do Fundo, quando: **(i)** verificada a notória insolvência das Sociedades Investidas e da Parque Raposo; **(ii)** houver atraso ou não pagamento de dividendos, juros ou amortizações relativamente às ações das Sociedades Investidas e da Parque Raposo; **(iii)** houver pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou falência ou for decretada a falência das Sociedades Investidas e/ou da Parque Raposo, concessão de plano de recuperação judicial ou extrajudicial das Sociedades Investidas e da Parque Raposo, bem como a homologação de qualquer pedido de recuperação judicial ou extrajudicial envolvendo as Sociedades Investidas e a Parque Raposo; **(iv)** houver emissão de novas Cotas; **(v)** alienação de ativos das Sociedades Investidas e da Parque Raposo; **(vi)** oferta pública de ações ou títulos de participação (equity) das Sociedades Investidas; **(vii)** mutações patrimoniais significativas, a critério do Gestor; **(viii)** permuta, alienação ou qualquer outra operação com as ações emitidas das Sociedades Investidas; e **(ix)** verificada a liquidação antecipada do Fundo.

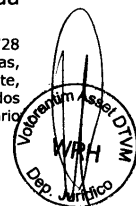
**Parágrafo Quarto** - No momento da subscrição de Cotas e de acordo com declaração que deverá ser firmada no Compromisso de Investimento, os Cotistas terão ciência, reconhecerão e aceitarão as regras relativas à avaliação dos ativos da carteira do Fundo.

**Parágrafo Quinto** - A elaboração das demonstrações contábeis do Fundo, assim como a contabilização dos ativos do Fundo, inclusive quanto aos critérios de provisionamento e baixa de investimentos, deverão ser realizadas nos termos da

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME, NE

4109  
RUA BOA VISTA  
27229-900  
SÃO PAULO - SP



regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o disposto na Instrução CVM nº 579.

**Artigo 45.** O exercício social do Fundo terá início no primeiro dia do mês de janeiro e término no último dia útil de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único** - O primeiro e o último exercício do Fundo podem ter duração inferior a 12 (doze) meses.

**Artigo 46.** A auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória, caso o Fundo esteja em atividade há menos de 90 (noventa) dias.

**Parágrafo Único** - Caso seja utilizada a faculdade prevista acima:

(i) fica dispensado o envio das demonstrações contábeis do Fundo correspondentes ao encerramento do primeiro exercício, o qual não poderá ter duração maior do que 90 (noventa) dias; e

(ii) a auditoria das demonstrações contábeis do Fundo correspondentes ao segundo exercício, comparativas com as do primeiro exercício, deve abranger o primeiro período de até 90 (noventa) dias e o segundo de 12 (doze) meses.

**Artigo 47.** O Administrador deverá enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso. e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

(i) Trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações: **(a)** O valor do Patrimônio Líquido; e **(b)** O número de Cotas emitidas;

(ii) Semestralmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da carteira,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
-4100 1282527  
RUA BOA VISTA  
Nº 517-29 ANTIAR





discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram; e

(iii) Anualmente, em até 150 (cento e cinquenta dias) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis auditadas referidas na seção II do capítulo VII da Instrução CVM nº 578, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório do administrador e gestor a que se referem o artigo 7º, inciso IV, e artigo 8º, inciso I deste Regulamento.

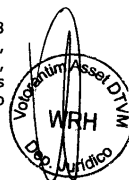
**Parágrafo Único** - A informação semestral referida no inciso II, acima, deve ser enviada à CVM com base no exercício social do Fundo.

**Artigo 48.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas e seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, conforme aplicável:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, caso as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação em mercados organizados;
- (iii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (iv) se aplicável, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos em regulamentação específica.

**Parágrafo Único** - Os estudos e análises a que fez referência ao artigo 7º, inciso IV, deste Regulamento que buscam permitir o acompanhamento dos investimentos realizados serão divulgados com periodicidade anual, e tratarão dos objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 578.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



9ª CIRCULAR DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 1282827  
 - 4 NOV 2008  
 RUA CÉCILA VISTA  
 Nº 316 - ANUAR

**Artigo 49.** Na ocorrência de alteração no valor justo dos investimentos do Fundo, que impacte materialmente o seu patrimônio líquido, e do correspondente reconhecimento contábil dessa alteração, no caso de o Fundo ser qualificado como entidade para investimento nos termos da regulamentação contábil específica, o Administrador deve:

(i) disponibilizar aos cotistas, em até 5 (cinco) dias úteis após a data do reconhecimento contábil:

- (a) um relatório, elaborado pelo Administrador, com as justificativas para a alteração no valor justo, incluindo um comparativo entre as premissas e estimativas utilizadas nas avaliações atual e anterior;
- (b) o efeito da nova avaliação sobre o resultado do exercício e o patrimônio líquido do Fundo apurados de forma intermediária; e

(ii) elaborar as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre a data de início do exercício e a respectiva data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração caso:

- (a) sejam emitidas novas cotas do Fundo até 10 (dez) meses após o reconhecimento contábil dos efeitos da nova avaliação;
- (b) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação em mercados organizados; ou
- (c) haja aprovação por maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral de Cotistas convocada por solicitação dos Cotistas do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - As demonstrações contábeis referidas no inciso II, acima, devem ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM e enviadas aos Cotistas e à CVM em até 90 (noventa) dias após a data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração.

**Parágrafo Segundo** - Fica dispensada a elaboração das demonstrações contábeis referidas no parágrafo acima quando estas se encerrarem 2 (dois) meses antes da data de encerramento do exercício social do Fundo, salvo se

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



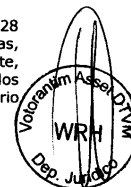
houver aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do disposto no inciso II, alínea "c", acima.

**Artigo 50.** A publicação de informações referidas neste Capítulo, salvo os relatórios e análises mencionados no parágrafo único do artigo 48, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como deve ser simultaneamente enviada ao mercado organizado em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Único** - Sem prejuízo do dever de divulgar aos Cotistas as informações na forma determinada pela CVM, o Administrador deverá atentar para os procedimentos de divulgação de informação emanados pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ABVCAP/ANBIMA.

REGISTRADO  
 Nº 317-28 ANO 14  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 317-28 ANO 14  
 4 NOV 12 82527

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**CAPÍTULO XI**  
**LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 51.** Exceto conforme previsto no parágrafo primeiro do artigo 12 deste Regulamento, o Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração ou de suas eventuais prorrogações.

**Artigo 52.** A liquidação dos ativos poderá ser feita por meio das formas a seguir, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas: **(i)** venda por meio de operações privadas dos Ativos Financeiros e Valores Mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em mercados organizados de valores mobiliários, no Brasil; **(ii)** venda em mercados organizados de valores mobiliários; ou **(iii)** mediante a entrega de ativos integrantes da carteira do Fundo ou das Sociedades Investidas conforme os termos e procedimentos aplicáveis previstos na regulamentação em vigor..

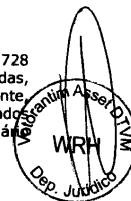
**Artigo 53.** No caso de liquidação do Fundo, os Cotistas terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido em igualdade de condições e na proporção dos valores para resgate de suas Cotas e no limite desses valores, sendo certo que qualquer meio de liquidação que não seja em moeda corrente nacional será realizada fora do âmbito dos mercados organizados em que as Cotas estiverem depositadas (CETIP ou BM&FBOVESPA, conforme o caso). Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

**Artigo 54.** Após a divisão do Patrimônio entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o encerramento do Fundo, encaminhando à CVM, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data em que os recursos provenientes da liquidação tenham sido disponibilizados aos Cotistas, a documentação referida na regulamentação da CVM, assim como praticar todos os atos necessários ao encerramento perante quaisquer autoridades.

**CAPÍTULO XII**  
**FATOS RELEVANTES**

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

ORIGINAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME  
 Nº 490814  
 Nº 282527  
 RUA BARÃO DO TRIUNFO  
 Nº 242 - JARDIM  
 PAULISTA  
 SÃO PAULO - SP



**Artigo 55.** O Administrador é obrigado a divulgar ampla e imediatamente a todos os Cotistas na forma prevista no regulamento do fundo e por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, e para a entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira.

**Parágrafo Primeiro** - Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado ao Fundo 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 das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo Segundo** - Os atos ou fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Administrador entender que sua revelação põe em risco interesse legítimo do Fundo ou das Sociedades Investidas ou sejam informações sigilosas referentes às Sociedades Investidas, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos da respectiva companhia.

**Parágrafo Terceiro** - O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente o ato ou fato relevante, na hipótese de a informação escapar ao controle ou de ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada das Cotas do Fundo.

### **CAPITULO XIII**

### **TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS**

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Artigo 56.** Os ganhos e rendimentos auferidos pelos Cotistas do Fundo serão tributados de acordo com a legislação aplicável.

**CAPÍTULO XIV**  
**TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO**

**Artigo 57.** Os investimentos realizados pelo Fundo estão sujeitos a tributação prevista na legislação aplicável.

**CAPÍTULO XV**  
**ADESÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO**

**Artigo 58.** No ato da subscrição de suas Cotas no Fundo, o Cotista deverá tomar ciência dos termos deste Regulamento, concordando integralmente com seu conteúdo mediante assinatura do Compromisso de Investimento, do Termo de Adesão, do Boletim de Subscrição e dos demais documentos que forem necessários ou exigidos para investir no Fundo.

**CAPÍTULO XVI**  
**SUCCESSÃO DOS COTISTAS**

**Artigo 59.** Em caso de morte ou incapacidade de qualquer Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Fundo e o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais relativas à sucessão.

**CAPÍTULO XVII**  
**FATORES DE RISCO**

***Fatores de Risco***

**Artigo 60.** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor na implantação da política de investimentos descrita no Capítulo IV, os

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO CLIENTE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 1282527  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 214 - 2º ANDAR



investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes ao setor de atuação das Sociedades Investidas ou da Parque Raposo ou das SPE, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, o Gestor e o empreendedor do Projeto, em hipótese alguma, ser responsabilizados por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas ou à carteira do Fundo neste sentido.

**Artigo 61.** Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, pela Parque Raposo ou pelas SPE no âmbito do Projeto. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações, conforme descritos abaixo.

**Parágrafo Único** - Os fatores apresentados neste artigo correspondem aos riscos existentes nesta data. Por esta razão: (i) durante o Prazo de Duração, há a possibilidade de haver novos riscos, ou de os riscos, aqui descritos, serem alterados ou não mais corresponderem ao caso concreto; (ii) não há qualquer compromisso, de qualquer dos prestadores de serviço do Fundo ou de ofertas públicas de suas quotas, para a atualização do conteúdo deste artigo; (iii) cada investidor deverá realizar sua própria análise de risco antes de realizar investimentos em Cotas, independentemente do momento em que os investimentos forem realizados; e (iv) cada oferta pública de Cotas deve ser feita, conforme o caso, os riscos inerentes e próprios da respectiva oferta, em documento a ser apresentado aos investidores.

### **Fatores de Risco Macroeconômicos**

#### ***Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios***

O Fundo, as Sociedades Investidas, a Parque Raposo, as SPE e seus investimentos imobiliários estão sujeitos aos efeitos da política econômica e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME, NP

1282827



medidas prudenciais adotadas pelo governo e outras variáveis exógenas, como a ocorrência de acontecimentos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que modifiquem de forma relevante o mercado financeiro e imobiliário brasileiro que poderiam ser atingidos por: **(i)** aumento das taxas de juros que podem influenciar de maneira significativa a demanda por imóveis residenciais e comerciais ou eventualmente elevar os custos financeiros das Sociedades Investidas, da Parque Raposo, das SPE e de seus investimentos imobiliários; e **(ii)** aumento da inflação, em especial o INCC — Índice Nacional de Custo da Construção, pode aumentar os custos de implementação dos Projetos. Quaisquer dessas mudanças podem impactar negativamente o resultado dos Projetos. O governo brasileiro pode adotar uma série de medidas para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária; no passado recente, o governo optou por mudanças nas taxas de juros, medidas prudenciais, desvalorização ou controle de câmbio, controle de tarifas, alterações legislativas, entre outras. Esse conjunto de políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais brasileiro. A adoção dessas medidas poderá impactar os negócios e a rentabilidade do Fundo. Além disso, o governo federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outra relacionada ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

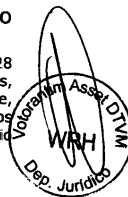
#### **Riscos relativos a outros países**

O valor de mercado de títulos e valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado das Cotas. As crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

282527







emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE, podendo inclusive afetar adversamente o Fundo e as Cotas.

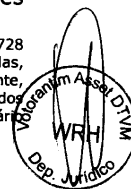
### **Política Monetária Brasileira**

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens e o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário, nos preços dos materiais e nos negócios das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Cotas.

### **Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional**

Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado das Cotas.

### ***Riscos relacionados à crise econômica brasileira***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. A atual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Adicionalmente, uma redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

No atual cenário de crise econômica, os investimentos em habitação (Programa Minha Casa, Minha Vida) poderão ser reduzidos na tentativa do Governo Federal em equilibrar as contas públicas, prejudicando, nesse contexto, os segmentos sociais menos favorecidos economicamente, o que pode afetar direta e indiretamente o sucesso do Projeto e, conseqüentemente a rentabilidade esperada pelos investidores quando do investimento no Fundo.

### ***Fatores de Risco relacionados ao Segmento Imobiliário***

#### ***Riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.***

As atividades da Parque Raposo e das SPE englobam a compra de terrenos, incorporação, construção e venda das unidades do Projeto, que é um

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

SEÇÃO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE HABITABILIDADE Nº

1282527



empreendimento residencial popular. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos, afetando, por consequência o Fundo e os Cotistas:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento de atuação da Parque Raposo e das SPE, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Parque Raposo, as SPE e as Sociedades Investidas podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o Projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras sociedades que atuam no setor, incluindo a Parque Raposo, as SPE e, conseqüentemente, as Sociedades Investidas;
- As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais populares na região do Projeto podem afetar o desempenho da Parque Raposo, das SPE e, conseqüentemente, das Sociedades Investidas;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do Projeto e das áreas onde ele está localizado;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



- Margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias e mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- Escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização do Projeto;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- Interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- e
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Projeto podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito relevante sobre as atividades das Sociedades Investidas, da Parque Reposo SPE e, conseqüentemente, do Fundo e dos Cotistas, suas condições financeiras e seus resultados operacionais.

***Risco de falta de alteração nas políticas de financiamento empreendimentos residenciais populares***

Os compradores de empreendimentos residenciais populares, como o Projeto, geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro de Habitação. Caso o Conselho Monetário Nacional restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros provavelmente afetariam

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM HABITAÇÃO Nº  
1282527

RUA SOAVISTA  
Nº 112 ANDAR



adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis desenvolvidos no âmbito do Projeto, afetando adversa e significativamente as atividades da Parque Raposo, das SPE e, conseqüentemente, das Sociedades Investidas. Isso poderia ter um impacto adverso nos resultados do Fundo.

**Risco em Investimento em Habitação de Baixa Renda**

A incorporação direcionada para o público de baixa renda, além dos habituais riscos de construção civil referentes à aprovação de projetos, construção e venda de projetos, envolve também o risco de continuidade e dos parâmetros estabelecidos para os programas habitacionais dos governos nas suas diferentes esferas, tais como Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal, Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo e Casa Paulistana do Município de São Paulo. A mudança nas diretrizes desses planos pode alterar a rentabilidade dos projetos e, por conseqüência, a rentabilidade da carteira de investimentos do Fundo.

**Risco da Extensa Legislação no Setor Imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Desta forma o Projeto deverá obter aprovação de várias autoridades governamentais para seu correto e completo desenvolvimento, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Parque Raposo, das SPE, das Sociedades Investidas e, por conseqüência, do Fundo.

O desenvolvimento do Projeto também está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para o seu cumprimento e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO CIVIL DO IMÓVEL Nº  
 4.400/2012  
 22/05/27



As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Parque Raposo, das SPE, das Sociedades Investidas e do Fundo.

Atualmente o loteamento em que será desenvolvido o Projeto está em fase de aprovação junto aos órgãos competentes. Apenas após a aprovação do loteamento pelos órgãos competentes é que o loteamento estará apto para a concessão de alvará pela Prefeitura. Caso o projeto não seja aprovado em alguma das esferas de fiscalização acima mencionadas, novos custos e impasses poderão surgir, prejudicando o desenvolvimento do Projeto e a rentabilidade do Fundo.

#### **Risco Tributário**

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo no âmbito do Projeto estejam em vigor, a situação financeira do Fundo, das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não poderão alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos adquirentes das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, ou a sua locação, que sejam repassados aos clientes, podem vir a aumentar o preço final dos empreendimentos, reduzindo sua demanda ou afetando, inclusive, a rentabilidade do Fundo.

#### **Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, as SPE, as Sociedades Investidas e o Projeto**

##### **Risco de Perda do Empreendedor do Projeto**

A posição competitiva e a capacidade de execução do Projeto dependem em larga escala dos serviços do empreendedor do Projeto. Não há como garantir o sucesso em mantê-lo no Projeto, nem como atrair e manter pessoal qualificado

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





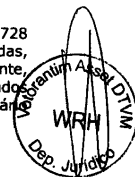
para integrar a alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento da Parque Raposo e das SPE. A perda dos serviços do empreendedor do Projeto ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para substituí-los, de causar um efeito adverso relevante nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Parque Raposo e das SPE.

### **Risco Relacionados à Construção Civil**

A Parque Raposo e as SPE adquirirão material de construção de terceiros e terceirizarão parte dos serviços de mão-de-obra necessários para desenvolver o Projeto. Ademais, a Parque Raposo e as SPE não podem garantir que as construtoras a serem contratadas para o Projeto cumprirão todas as obrigações definidas nos respectivos contratos de construção, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas. O prazo e a qualidade no desenvolvimento do Projeto dependem ainda de fatores que estão fora do controle da Parque Raposo e das SPE, incluindo, sem limitação, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção podem ter um efeito negativo na imagem da Parque Raposo e das SPE no seu relacionamento com clientes, podendo afetar adversamente seus negócios e operações. Além disso, deve-se considerar que os defeitos estruturais têm garantia limitada ao prazo de cinco anos, podendo a Parque Raposo e as SPE se sujeitarem a demandas com relação a tais garantias. Nessas hipóteses, a Parque Raposo e as SPE poderão incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais e, por consequência, na rentabilidade das Investidas, do Fundo e dos Cotistas.

O cumprimento do objeto social das Sociedades Investidas está vinculado indiretamente às atividades de construção civil desenvolvidas pela Parque Raposo e pelas SPE, e, apesar dessas atividades não serem diretamente desenvolvidas pelas Sociedades Investidas, poderão ter um impacto direto sobre o resultado do Projeto, seja na forma de custos seja na forma de qualidade ou de prazos, o que poderá afetar os investimentos das Investidas e, consequentemente, do Fundo e dos Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





***Riscos Relacionados aos Alvarás, Licenças e Autorizações***

Eventuais dificuldades na obtenção desses alvarás, licenças e autorizações a serem concedidos por órgãos públicos para o Projeto e para a Parque Raposo poderão causar aumento dos custos e do tempo de realização das obras e impactar a geração de receita do Projeto e, por consequência, da Parque Raposo, das Sociedades Investidas, do Fundo e dos Cotistas. Alguns dos alvarás, licenças e autorizações são condicionados às aprovações, licenças e alvarás de outros órgãos públicos, sendo que a ausência de manifestação favorável destes poderá levar à não-expedição de outros alvarás, licenças e autorizações que deles dependam. A ausência das aprovações, licenças e alvarás poderá ocasionar um atraso nos prazos previstos para o desenvolvimento do Projeto e, por consequência, na rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

***Os Prazos de Julgamento da Justiça Brasileira Poderão Afetar de Forma Adversa a Proteção de Determinados Interesses do Fundo, das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE***

O Fundo, as Sociedades Investidas, a Parque Raposo e as SPE poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas ao desenvolvimento de suas atividades. Por outro lado, a morosidade do sistema judiciário brasileiro poderá afetar a solução dos conflitos que poderão não ser alcançados em tempo minimamente razoável. Além disso, não é possível assegurar que o Fundo, as Sociedades Investidas, a Parque Raposo e as SPE terão êxito em suas demandas. Portanto, não há como medir antecipadamente o resultado das eventuais demandas e, consequentemente, o efeito na rentabilidade dos Cotistas.

***Risco de Sinistro***

O Projeto será segurado por meio de apólices, contratadas pela construtora responsável pela execução das obras e, eventualmente, pelas Sociedades Investidas ou pela Parque Raposo ou pelas SPE, conforme o caso. Não há garantia que as apólices contratadas eliminarão a totalidade dos riscos associados ao desenvolvimento dos Projetos. No caso de algum sinistro envolvendo o Projeto, os recursos obtidos em função do seguro poderão não ser suficientes para a total reparação dos danos sofridos e poderão comprometer a rentabilidade dos Projetos e, portanto, o valor das Cotas do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Riscos Ambientais e Arqueológicos**

Há risco de ocorrência de problemas ambientais ou questões arqueológicas durante o desenvolvimento do Projeto, as quais podem impactar negativamente a rentabilidade do Fundo, como, por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações, os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário ou custos de escavação diferenciados, afetando adversamente o Projeto e, por consequência, a Parque Raposo, as SPE, as Sociedades Investidas, o Fundo e os Cotistas.

**Risco de Desapropriação**

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do ativo imobiliário objeto do Projeto a ser desenvolvido, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesta hipótese, os recursos decorrentes do pagamento da indenização pelo Poder Público podem não ser suficientes para recompensar os investimentos realizados pela Parque Raposo, pelas Sociedades Investidas e pelo Fundo e, por extensão, pelos Cotistas, podendo, assim, a desapropriação dos imóveis nos quais desenvolve-se o Projeto representar uma perda financeira para os Cotistas.

**Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos no Âmbito do Projeto**

Não há garantias de que as vendas das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto tenham a performance esperada pelo empreendedor do Projeto, tanto no que se refere ao preço de vendas quanto a sua velocidade, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Projeto, para o Fundo e, por consequência, para os Cotistas.

**Risco de Alavancagem das Sociedades Investidas e da Parque Raposo**

As Sociedades Investidas, a Parque Raposo e as SPE poderão eventualmente procurar alternativas de alavancagem no mercado, que servirão basicamente para captar recursos para a construção do empreendimento imobiliário no âmbito do Projeto, com o objetivo de elevar a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



Nesse sentido, por exemplo, este Regulamento prevê, como condição para a subscrição e integralização das Cotas, a anuência prévia, pelos Cotistas, mediante assinatura do Termo de Adesão, Ciência e Risco, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição. A assinatura destes documentos representa a anuência do Cotista quanto a diversos aspectos do Fundo e da Oferta, particularmente sua concordância quanto à oneração de ativos do Fundo com o objetivo de alavancagem para o financiamento do Projeto, independentemente de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Contudo, a falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades desempenhadas no âmbito do Projeto, o que poderia prejudicar de maneira adversa as atividades, situação financeira e os resultados operacionais do Fundo, das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE. Ainda, caso as Sociedades Investidas, a Parque Raposo e as SPE enfrentem dificuldades financeiras e/ou operacionais, deixando de cumprir com o que foi contratado nas referidas operações de financiamento, poderão os ativos de titularidade do Fundo, onerados em favor dos credores, ser objeto de execução, afetando, assim, a rentabilidade dos Cotistas e seu investimento no Fundo.

#### **Riscos Relacionados à Gestão da Parque Raposo**

Embora o Fundo tenha previsto, contratualmente, a participação no processo decisório das Sociedades Investidas, a qual participará na Parque Raposo, a gestão da Parque Raposo competirá prioritariamente ao empreendedor do Projeto. A rentabilidade-alvo das Cotas não poderá ser garantida pelos sócios das Sociedades Investidas, pelas Sociedades Investidas, pela Parque Raposo ou pelas SPE. Assim, não há garantia de: **(i)** bom desempenho da Parque Raposo; **(ii)** solvência da Parque Raposo; e **(iii)** continuidade da atividade da Parque Raposo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas.

Em adição, não obstante a diligência e o cuidado do Administrador, os pagamentos relativos aos Valores Mobiliários, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência ou mau desempenho operacional das Sociedades Investidas ou da Parque Raposo ou das SPE, ou, ainda, em

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Ainda nesse contexto, caso as Sociedades Investidas, a Parque Raposo e as SPE tenham sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade dos Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Por fim, os investimentos do Fundo serão feitos nas Sociedades Investidas, que não necessariamente se enquadram na definição de companhia aberta. As Sociedades Investidas, que não se enquadrem como companhias abertas, embora tenham de adotar as práticas de governança corporativa, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto: (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE; e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Cotas.

#### ***Risco de Não Distribuição de Resultados pelas Sociedades Investidas e pela Parque Raposo***

O investimento nas Cotas não representa aplicação em renda fixa. Portanto, a valorização das Cotas e o retorno do investimento dos Cotistas dependem do sucesso do Projeto e, em particular, da distribuição dos resultados positivos, às Sociedades Investidas, pela Parque Raposo.

Em primeiro lugar, não há garantias de que a Parque Raposo gerará resultados positivos a serem distribuídos às Sociedades Investidas a partir de suas atividades, pelos riscos aqui descritos. E, mesmo se gerarem resultados positivos, eles podem não ser distribuídos ou podem ser inferiores ao necessário para o atingimento das metas da Rentabilidade-Alvo aqui pretendidas, ou o caixa disponível pode ser inferior ao necessário para o pagamento em valor equivalente à rentabilidade devida às Sociedades Investidas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

SEÇÃO DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 1282527



Por fim, não há garantias de que, se gerados os resultados positivos, as Sociedades Investidas efetivamente distribuirão, ao Fundo, os resultados: **(i)** por eventos externos ao controle tanto do Fundo quanto dos sócios das Sociedades Investidas - por exemplo, em razão de ordem judicial que impeça a ocorrência de distribuição de resultados das Sociedades Investidas ou da Parque Raposo; **(ii)** por eventos externos ao controle apenas do Fundo — por exemplo, caso os sócios das Sociedades Investidas não aproveem a referida distribuição, de acordo com os instrumentos contratuais celebrados; e **(iii)** pelo fato de o caixa disponível, nas Sociedades Investidas e na Parque Raposo, ser inferior ao necessário para o pagamento em valor equivalente ao de tal rentabilidade.

**Riscos de Manutenção do Comodato em Parte do Imóvel Reserva Raposo**

Em 16 de julho de 2002, foi celebrado um "Instrumento Particular de Comodato e Outras Avenças", entre a Pan American Estádios Ltda., antiga proprietária do Imóvel Reserva Raposo e a PIA Sociedade de São Paulo ("PIA"), com prazo de duração de 99 anos a contar de sua assinatura. O comodato foi estabelecido em uma área total de 60.000 m<sup>2</sup>, dentro do Imóvel Reserva Raposo, na qual funciona uma casa de formação religiosa, um convento, uma capela, uma gráfica e um departamento de vendas. Após a celebração do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel", em 29 de dezembro de 2006, a Inpar Projeto Residencial km 18,5 SPE Ltda. passou a ser proprietária do Imóvel Reserva Raposo e se comprometeu a respeitar e a fazer com que os futuros adquirentes do Imóvel Reserva Raposo respeitassem o referido comodato. Conforme "Acordo Preliminar de Intenções a realização de Negócios Sujeito a Condições", celebrado com PIA em 26 de junho de 2014, propôs-se à PIA a permuta do comodato por outro imóvel. Considerando que a referida permuta ainda não foi juridicamente formalizada e que ainda existe um comodato em parte da área do Imóvel Reserva Raposo na qual o Projeto será desenvolvido, a existência do referido comodato e a não formalização da permuta pode inviabilizar o desenvolvimento do Projeto, e, conseqüentemente, causar efeito adverso relevante ao Fundo e na rentabilidade dos Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

SE CANCELADO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
1282827



***Riscos relacionados à operação de ativos Parque Raposo***

As cotas da sociedade Parque Raposo, representativas de 100% do capital social da Parque Raposo, todos os bens, direitos, rendimentos, valores pagos ou a serem pagos, bem como o Imóvel Reserva Raposo, no qual será desenvolvido o Projeto, encontram-se onerados no âmbito de operações de dívida contraídas para o desenvolvimento do Projeto, cuja liberação ainda não se encontra devidamente formalizada. O inadimplemento das obrigações previstas nos documentos relacionados às referidas operações de dívida poderá levar ao vencimento antecipado das dívidas precedentes e à excussão destas garantias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no Fundo, inviabilizando, inclusive, a remuneração dos investidores do Fundo.

***Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta***

***Risco de recém-desenvolvimento da legislação e regulamentação da CVM aplicáveis ao Fundo e falta de jurisprudência***

A estrutura jurídica dos fundos de investimento em participações e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos, com base na legislação em vigor. Em razão do caráter recente da legislação e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto a sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Judiciário, exemplificativamente, em eventuais conflitos ou divergências entre os titulares das Cotas ou litígios judiciais.

Com isso, em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos titulares de Cotas em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para o Fundo e, conseqüentemente, para a Oferta, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

A realização de todas as etapas do investimento por meio do Fundo expõe os Cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão levar a perdas para os Cotistas. Esses riscos podem ter origem na simples realização do objeto do Fundo, assim como em motivos alheios à vontade do Administrador e do Gestor ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alterações nas regras aplicáveis aos ativos, quaisquer mudanças impostas aos ativos, alterações na política econômica, decisões judiciais, dentre outras. Embora o Administrador e o Gestor gerenciem os riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador e do Gestor, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

***Propriedade das Cotas versus Propriedade dos Valores Mobiliários***

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelos Valores Mobiliário e sobre os Ativos Financeiros, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta ou administração sobre os Valores Mobiliários. Os Cotistas participam do Fundo por meio da Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas. Assim, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira pelo Administrador (e não pelos Cotistas) de modo não individualizado.

SEÇÃO ESPECIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRADO EM 08/09/2011 ME Nº  
4 NOV 2011 1282527  
RUA BOA VISTA  
Nº 312 - 2º ANDAR

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





**Liquidez Reduzida dos Valores Mobiliários**

O Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar ou negociar Valores Mobiliários pelo preço e no tempo desejados. Sendo assim, caso o Fundo precise se desfazer de parte ou de todos os Valores Mobiliários antes do planejado, há o risco de não haver comprador para tais Valores Mobiliários e/ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido devido a baixa liquidez no mercado, causando perda de patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.

**Pagamento Condicionado dos Rendimentos**

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que sejam atribuídas às ações e ao retorno do investimento das Sociedades Investidas. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos provenientes dos rendimentos, dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações das Sociedades Investidas e esta não poderá ser garantida aos Cotistas do Fundo.

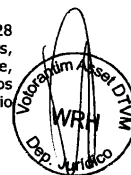
**Não existência de Garantia de Rentabilidade**

A verificação de rentabilidade passada em qualquer fundo de investimento em participações no mercado ou no próprio Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. Adicionalmente, a aplicação dos recursos do Fundo em projetos que possuem riscos relacionados a capacidade de geração de receitas e pagamento de suas obrigações não permite, portanto, determinar qualquer parâmetro de rentabilidade seguro para as Cotas.

**Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

O Fundo está sujeito a hipótese de integralização, por um único Cotista, de parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas. Tal Cotista passará a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos e em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).







e na liquidez dos Ativos Financeiros. Adicionalmente, o Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as transações com ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

***Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital***

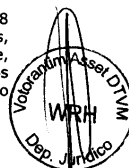
Durante o Prazo de Duração, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

***Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos na Integralização das Cotas***

Eventual não integralização das Cotas pode prejudicar as Sociedades Investidas, que poderá não honrar compromissos assumidos, acarretando em custos não previstos, ou mesmo em demandas judiciais, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, caso um dos Cotistas não integralize, tempestivamente, a totalidade das Cotas que lhe caberiam na integralização das Cotas, os demais Cotistas terão, proporcionalmente a suas respectivas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista Inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, integralizar as referidas Cotas e exigir que o Cotista Inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



a totalidade das Cotas pelo preço correspondente aos valores já integralizados acrescido de correção monetária pelo IGP-M, ou índice que o substitua e deduzido de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*; e (ii) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

***Risco de Diluição da Participação do Cotista***

Eventos adversos como o não cumprimento dos contratos ou mesmo o cenário macroeconômico mais adverso, poderão fazer com que o Fundo precise de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. O Regulamento garante aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas, na forma estabelecida pelo Gestor. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

***Risco de Necessidade 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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 de Cotas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais e extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os Cotistas 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



O Administrador e/ou o Gestor 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.

Conseqüentemente, conforme descrito abaixo no "Risco de Descontinuidade", o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização, 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 Descontinuidade**

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral dos Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Caso ocorra a liquidação antecipada, os Cotistas terão o horizonte inicial estimado de investimento reduzido e poderão correr o risco de reinvestimento dos recursos recebidos, não sendo devida pelo Fundo e nem pelo Administrador nenhuma multa ou penalidade. Existe a hipótese dos Cotistas receberem títulos de participação emitidos pelas Sociedades Investidas. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

#### **Restrições ao Resgate de Cotas, Volatilidade e Riscos de Liquidez**

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais.

A aplicação em Cotas de um fundo de investimento em participações apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento em participações são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento. As únicas

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

99-016101 DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDAS  
# 1282527

RUA BOA VISTA  
ANDAR



formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento; e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário, nos termos permitidos pela regulamentação. Sendo assim, os fundos de investimento em participações encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquire as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

#### **Riscos de Liquidez dos Ativos Financeiros**

Determinados Ativos Financeiros do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demandas e negociabilidade. Sob essas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado. O Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez, com potencial de variação negativa dos Ativos Financeiros. Essa oscilação poderá impactar a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas.

#### **Risco de Concentração da Carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados, por meio das Sociedades Investidas, ao Projeto não compondo em seu escopo da política de investimento diversificar a carteira. Isso gera uma concentração da carteira e poderá expor o Fundo aos riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo dependerão integralmente dos resultados decorrentes do sucesso do Projeto, o que não pode ser garantido aos Cotistas, que poderão sofrer efeitos adversos decorrentes dessa concentração.

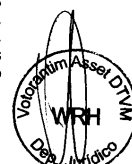
#### **Risco de Despesas Extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de acionista das Sociedades Investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9ª ORIGINAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM ALCANTARAS Nº

41008  
RUA BARÃO DO TRIUNFO  
Nº 242  
SÃO PAULO - SP  
CEP: 04602-970  
FONE: (11) 5082-5277



rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Projetos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

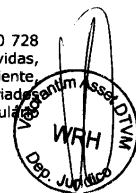
#### **Riscos do uso de Derivativos**

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

#### **Riscos Relacionados ao Caráter da Operação**

A Oferta apresenta componentes de renda variável, por meio da aquisição das ações de emissão das Sociedades Investidas. Ao mesmo tempo em que tais investimentos oferecem uma oportunidade de rendimento significativo, também envolvem alto grau de risco, o que pode resultar em perdas substanciais aos Cotistas. Embora o Fundo tenha participação no processo decisório das Sociedades Investidas, não há garantias de: (i) bom desempenho das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE; (ii) solvência das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE; (iii) sucesso do Projeto; e (iv) continuidade das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados do Fundo e o valor das Cotas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



simultaneamente. A possível distorção em tais comissões, bem como a prestação de serviços em situação de conflito, pode ou poderá impactar, de forma negativa, a capacidade de pagamento da Rentabilidade-Alvo, com efeito adverso os Cotistas.

***Risco de conflito de interesses no investimento, na prestação de serviços de gestão e no desenvolvimento do Projeto por Partes Relacionadas***

O Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), é controlado pelo Grupo Rezek. Após a liquidação da Oferta, a Parque Raposo será como sócios indiretos, de um lado, o Fundo Reserva Raposo, e, de outro, o Fundo. Na medida em que o Grupo Rezek é o responsável direto pelo desenvolvimento do Projeto, pode haver conflito de interesses entre os interesses do Grupo Rezek nessa qualidade de desenvolvedor do Projeto e seu sócio.

Ainda, nos termos do artigo 42 do Regulamento, Partes Relacionadas poderão investir ou se relacionar com o Fundo, inclusive por meio da atuação como prestadores de serviços do Fundo, das Sociedades Investidas e da Parque Raposo, concessão de financiamentos, celebração de empréstimos, estruturação de operações de captação de recursos, bem como na compra ou venda de ativos. Nesse sentido, ainda que a contratação de Partes Relacionadas tenha ocorrido ou venha a ocorrer de forma regular, a prestação de serviços pode não ser processada em condições de mercado ou pode ser processada em eventual situação, formal ou material, de conflito de interesses, o que poderá afetar diretamente a qualidade e o andamento do Projeto, bem como os rendimentos do Fundo e dos Cotistas.

***Risco de distribuição parcial***

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da distribuição das Cotas ao público investidor, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





**Risco de Gestão da Parque Raposo**

O Fundo adquirirá Valores Mobiliários, os quais são representativos de participação nas Sociedades Investidas, controladora da Parque Raposo juntamente com a Reserva Raposo. O Projeto não será gerido diretamente pelo Fundo, mas pela Parque Raposo, na qual o Fundo possui participação indireta. O Fundo terá ingerência direta somente nas Sociedades Investidas, o que pode gerar riscos e dificuldades na efetivação do Projeto que estão fora do controle do Fundo, os quais poderão impactar a rentabilidade do Fundo.

**Risco de conflito de interesses envolvendo o Conglomerado Votorantim**

O exercício das funções de coordenador Líder da Oferta, de administração e de gestão do Fundo serão realizados pela mesma instituição financeira - a Votorantim Asset. Além disso, a Votorantim Asset é administradora do Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), cujas cotas são integralmente detidas pelo Grupo Rezek, que por sua vez detém o poder de decisão em relação à determinadas matérias relacionadas à governança do Fundo Reserva Raposo, o que pode limitar a atuação da Votorantim Asset enquanto gestora de tal fundo ou criar potenciais situações em que possa atuar sob conflito de interesses.

Ainda, o Banco Votorantim mantém relações comerciais com diversas empresas, incluindo as que integram o Grupo Rezek. Essas relações comerciais incluem a realização de operações de crédito, operações financeiras, investimentos, serviços bancários, entre outros.

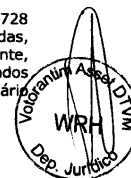
Considerando essas atividades, a atuação da Votorantim Asset e/ou do Banco Votorantim, no âmbito da Oferta e/ou do Fundo, estaria sujeita, formalmente, a conflito de interesses.

Nesse sentido, as atividades desempenhadas pela Votorantim Asset e/ou pelo Banco Votorantim sujeitar-se-iam ao impacto do conflito de interesses acima indicado, de modo que as situações a seguir poderiam vir a ocorrer: (i) a prestação de serviços de intermediação e/ou custódia não ser processada em condições de mercado ou ser processada em eventual situação, formal ou material, de conflito de interesses; (ii) a atuação da Votorantim Asset, na qualidade de administradora tanto do Fundo quanto do Fundo Reserva Raposo, poderá não ser exercida no melhor interesse dos investidores de ambos fundos,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

4 NOV 2014  
RUBRICADA  
Nº 2729  
1282829





**Demais Riscos**

O Fundo, as Sociedades Investidas, a Parque Raposo e as SPE também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros e aos Valores Mobiliários, mudanças impostas aos Ativos Financeiros e aos Valores Mobiliários integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, entre outros que podem afetar a atividade das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE e afetar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

**CAPÍTULO XVIII**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 62.** Os descentendimentos ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento serão solucionadas por recurso à arbitragem, que se realizará em português, aplicando-se as leis brasileiras.

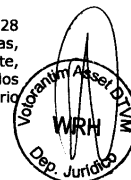
**Artigo 63.** Os Cotistas envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente os litígios, controvérsias e reivindicações direta ou indiretamente oriundos ou relacionados ao presente Regulamento, incluindo aqueles pertinentes à validade, interpretação, cumprimento e extinção ("Disputa").

(i) Caso os Cotistas não consigam solucionar uma Disputa de forma amigável durante o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a Disputa será definitivamente resolvida por arbitragem submetida ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("CAM-CCBC"), de acordo com as suas regras de arbitragem em vigor no momento do pedido de instauração de arbitragem.

(ii) O Fundo vincula-se para todos os fins e efeitos de direito à presente cláusula compromissória e poderá ser incluído no polo ativo ou passivo da arbitragem, ou de qualquer forma intervir no procedimento arbitral, se necessário para eficácia da decisão. O Fundo ficará sujeito às disposições deste artigo 58, não podendo, sob qualquer pretexto ou alegação, resistir à

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 1282527  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 170 - JARDIM  
 ANDAR



instauração do procedimento arbitral. Caso a Disputa envolva 3 (três) ou mais Partes, aplicar-se-á o disposto no Item VI abaixo.

**(iii)** O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, que deverão ser e permanecer independentes e imparciais com o objeto da arbitragem e com as partes que participam do procedimento de arbitragem ("Partes da Arbitragem" e "Tribunal Arbitral", respectivamente), cabendo a cada uma das Partes da Arbitragem indicar um árbitro. Caso uma das Partes da Arbitragem deixe de indicar o árbitro no prazo assinalado, este será definitivamente indicado nos termos das regras aplicadas aos processos de arbitragem conduzidos pelo CCBC ("Regras de Arbitragem"). Os 2 (dois) árbitros assim designados, de comum acordo, nomearão o terceiro árbitro, que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral. Caso os 2 (dois) árbitros indicados pelas Partes da Arbitragem deixem de nomear o terceiro árbitro no prazo de 15 (quinze) dias constados da data em que o último dos 2 (dois) árbitros for nomeado, o terceiro árbitro será definitivamente selecionado nos termos das Regras de Arbitragem. Toda e qualquer controvérsia ou omissão relativa à indicação dos árbitros pelas Partes, bem como à escolha do terceiro árbitro, será dirimida ou suprida pela CAM-CCBC.

**(iv)** Caso haja mais de uma demandante ou demandada, as demandantes, conjuntamente, e as demandadas, conjuntamente, deverão indicar o respectivo árbitro. Nessa hipótese, caso essas Partes não logrem agrupar-se ou caso as Partes não acordem em encontrar uma constituição do tribunal arbitral, a indicação de todos os membros do Tribunal Arbitral será feita pela CAM-CCBC.

**(v)** A Arbitragem será realizada no Brasil, na Cidade e Estado de São Paulo.

**(vi)** A sentença arbitral será final e vinculativa para as Partes da Arbitragem e ficará sujeita à execução imediata em qualquer juízo competente. Cada Parte da Arbitragem envidará seus melhores esforços para assegurar a conclusão célere e eficiente do procedimento arbitral. Para fins e efeitos deste artigo, o termo "sentença" aplica-se, *inter alia*, à sentença arbitral preliminar, parcial ou final.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

9ª CIRCULAR DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM AÇÃO ELETRÔNICA Nº  
 82527  
 JUÍZO DE  
 1ª CÂMARA DE  
 1ª TURMA DE  
 1ª SEÇÃO DE



**(vii)** A sentença arbitral decidirá sobre a responsabilidade das partes acerca das custas e despesas com a arbitragem, mas em qualquer hipótese cada Parte da Arbitragem suportará os custos de seus próprios assessores, incluindo honorários de seus advogados.

**(viii)** De modo a otimizar a resolução dos conflitos previstos nesta cláusula compromissória e desde que solicitado por qualquer das Partes da Arbitragem no procedimento de arbitragem, o Tribunal Arbitral poderá, em um período de até 60 (sessenta) dias da sua constituição, consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos deste artigo com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes da Arbitragem e que envolva ou afete ou de qualquer forma impacte o presente Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, procedimentos arbitrais oriundos do Regulamento do Fundo, desde que o Tribunal Arbitral entenda que (a) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que torne a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (b) nenhuma das Partes da Arbitragem nos procedimentos instaurados seja prejudicada pela consolidação, tais como, entre outras, por um atraso injustificado ou conflito de interesses.

**(ix)** As Partes da Arbitragem deverão manter em sigilo o procedimento arbitral e seus elementos (incluindo, sem limitação, as alegações das Partes, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral) somente serão revelados ao tribunal arbitral, às próprias Partes da Arbitragem, aos advogados e a qualquer Pessoa necessária ao desenvolvimento da Arbitragem, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade competente.

**(x)** Cada uma das Partes da Arbitragem permanece com o direito de requerer, perante o Poder Judiciário, com o objetivo exclusivo de: (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas urgentes necessárias para proteção ou salvaguarda de direitos ou de cunho preparatório previamente à instauração do tribunal arbitral, e (iii) obter ou garantir a execução específica das disposições

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

30 ORIGINAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME NO  
 11/22 ANJ  
 11/28/2017



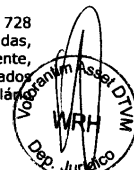
deste Regulamento, sem que isso seja interpretado como uma renúncia à Arbitragem. Quaisquer pedidos ou medidas implementados pelo Poder Judiciário deverão ser imediatamente notificados ao CCBC, devendo tal entidade informar ao Tribunal Arbitral, que poderá rever, conceder, manter ou revogar a medida de urgência solicitada. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as Partes da Arbitragem elegem o Foro de São Paulo, Estado de São Paulo.

**Artigo 64.** Este Regulamento será regido, interpretado e executado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

\* \* \*

OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM INSTRUMENTOS  
# 4 NOV 12 282527  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**ANEXO I**  
**AO**  
**REGULAMENTO DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO -**  
**MULTIESTRATÉGIA**

**DEFINIÇÕES**

**Administrador** - é a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, a qual é autorizado pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000.

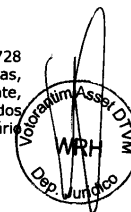
**ANBIMA** - é a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

**Assembleia Geral de Cotistas** - é o órgão deliberativo máximo do Fundo cujo funcionamento está previsto no Capítulo VI deste Regulamento.

**Ativos Financeiros** - os ativos financeiros são: **(a)** cotas de fundos de investimentos — inclusive em fundos de renda fixa administrados pelo Administrador e/ou Gestor— observado que a definição dos referidos fundos de investimento deverá observar o previsto na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, quando esta entrar em vigor; **(b)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(c)** títulos de emissão do Banco Central do Brasil; **(d)** operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas “b” e “c” acima; **(e)** títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão de instituições financeiras; e **(f)** operações compromissadas, de acordo com a regulamentação do Conselho Monetário Nacional, conforme definido no parágrafo primeiro do artigo 6º deste Regulamento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

09 OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 4 NOV 2011 12:02:527  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 372 - 2º ANDAR  
 CEP: 01025-900 - SÃO PAULO - SP



**Auditor Independente** – **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Av. Almirante Barroso, 52, 4º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme definida no parágrafo quarto do artigo 6º deste Regulamento.

**BM&FBOVESPA** – é BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, conforme definida no artigo 18 deste Regulamento.

**Boletim de Subscrição** – é o documento que formaliza a subscrição de Cotas de emissão do Fundo pelos Cotistas, conforme definido no parágrafo segundo do artigo 6º deste Regulamento.

**CAM-CCBC** – é o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, conforme definido no artigo 63, inciso I deste Regulamento.

**Capital Autorizado** - São as novas Cotas passíveis de serem emitidas pelo Administrador, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou de alteração do Regulamento, até o valor de oferta-base de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), conforme condições previstas no parágrafo terceiro do artigo 19 do Regulamento.

**CETIP** – é a CETIP S.A. - Mercados Organizados, conforme definido no artigo 18 deste Regulamento.

**Código ABVCAP/ANBIMA** - significa o Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Para o Mercado de Fundos de Investimento em Participação e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes, nos termos artigo 3º deste Regulamento.

**Coinvestimento** – é o investimento nas Sociedades Investidas permitido a outros investidores, em condições equitativas, nos termos do parágrafo décimo do artigo 23 deste Regulamento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Comitê de Investimento** – é o comitê cuja composição e competências estão indicadas no Capítulo VII deste Regulamento, conforme definido no parágrafo primeiro do artigo 36 deste Regulamento.

**Compromisso(s) de Investimento** – é o instrumento particular a ser celebrado para efetivação do investimento, mediante o qual o investidor se obriga a integralizar o valor do capital comprometido na Data de Integralização das Cotas, conforme Notificação de Integralização feita pelo Administrador, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 6º deste Regulamento.

**Cotas** – são as cotas de emissão do Fundo, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, nos termos do *caput* do artigo 2º deste Regulamento.

**Cotista** – são os titulares das Cotas, conforme definido no artigo 2º deste Regulamento.

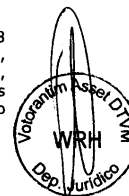
**Cotista Inadimplente** – é o Cotista que deixa de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo na forma estabelecida no respectivo Compromisso de Investimento e no Capítulo III deste Regulamento, conforme definido no parágrafo quarto do artigo 21 deste Regulamento.

**Cotistas Majoritários** – são os Cotistas detentores do maior número e/ou percentual de Cotas, nos termos do artigo 36 deste Regulamento.

**Custodiante** – é o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171- Torre A – 18º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, entidade de custódia autorizada ao exercício da prestação de serviços de custódia e controladoria de ativos pela CVM.

**CVM** – é a Comissão de Valores Mobiliários.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Data de Cobrança** - significa a data de cobrança da Taxa de *Performance*, conforme definido no parágrafo quarto do artigo 14 deste Regulamento.

**Data de Início** - significa a data de início do Fundo, correspondente à primeira integralização de suas Cotas, nos termos do artigo 4º deste Regulamento.

**Dia Útil** - Compreende-se por "dia útil" quaisquer dias que não sejam: **(i)** no caso da BM&FBOVESPA, **(a)** sábados e domingos; **(b)** feriados de âmbito nacional; **(c)** feriados do calendário financeiro; **(d)** feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e **(e)** dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA; e **(ii)** no caso da CETIP, sábado, domingo ou feriado declarado nacional ("Dia Útil").

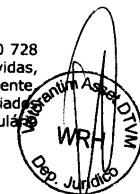
**Disputa** - significam os litígios, controvérsias e reivindicações indiretamente oriundos ou relacionados ao presente Regulamento, incluindo aqueles pertinentes à validade, interpretação, cumprimento e extinção, conforme definido no artigo 63 deste Regulamento.

**Distribuidora** - é **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, a qual é autorizado pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, conforme definida no artigo 5º deste Regulamento.

**Encargos** - são os encargos do Fundo, conforme descritos no artigo 43 deste Regulamento.

**Equipe Chave de Gestão** - É aquela formada pelos integrantes do gestor, conforme perfil descrito no Anexo III deste Regulamento, responsável pelas

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





principais decisões do Fundo e das Sociedades Investidas, nos termos deste Regulamento, conforme definido no artigo 8º deste Regulamento.

**Agente Escriturador** - as funções de agente escriturador serão exercidas pela **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98

**Fundo** - é este **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ sob o n.º 21.498.349/0001-75, constituído sob a forma de condomínio fechado, conforme Instrumento Particular de Constituição do Logistics IX Fundo de Investimento em Participações, de 13 de novembro de 2014, conforme alterado pelo Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Logistics IX Fundo de Investimento e Participações, de 2 de outubro de 2015, e regido por este Regulamento.

**Gestor** - as funções de gestor serão exercidas pela **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, a qual é autorizado pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000.

**Imóvel Reserva Raposo** - significa o imóvel localizado na Rodovia Raposo Tavares, nº 8556, Km 18,5, sentido Rodoanel Mário Covas, Butantã, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula sob o nº 225.999, inscrita no 18º Cartório de Imóveis de São Paulo conforme matrícula.

**Instrução CVM nº 578** - é a Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento em Participações.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS EM MICROFILME Nº 317-12-11-2017 14 NOV 2017 12:25:27





**Parque Raposo** - é a Parque Raposo Empreendimentos Ltda., sociedade de propósito específico com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, n. 4.800, torre II, 2º andar, sala 2, CEP: 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.322.120/0001-91.

**Partes da Arbitragem** - são as partes que participam do procedimento de arbitragem, conforme definida no artigo 63, inciso III, deste Regulamento.

**Partes Relacionadas** - são aquelas listadas no artigo 42 deste Regulamento.

**Patrimônio Líquido** - é o montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na conta corrente do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos das ações das Sociedades Investidas e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzido do valor dos Encargos, conforme parágrafo primeiro do artigo 16 deste Regulamento.

**Período de Desinvestimento** - se iniciará no momento em que as Sociedades Investidas passarem a gerar resultados decorrentes do Projeto, ou seja, a partir do momento em que iniciarem as entregas das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto, e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração no qual o Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto dos investimentos liquidados, conforme artigo 25 deste Regulamento.

**Período de Investimento** - corresponde, nos termos do *caput* do artigo 24 deste Regulamento, ao período de duração de até 6 (seis) anos contados da Data de Início, no qual o Fundo poderá realizar investimentos nas Sociedades Investidas para o desenvolvimento do Projeto, conforme detalhado no Anexo II a este Regulamento e os procedimentos descritos neste Regulamento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**Prazo de Duração** - é o prazo de duração do Fundo é de 6 (seis) anos, contados da Data de Início, prorrogáveis uma única vez por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor, conforme descrito no *caput* do artigo 4º deste Regulamento.

**Projeto** - significa o projeto imobiliário denominado Reserva Raposo, conforme detalhado no Anexo II a este Regulamento, nos termos do artigo 2º deste Regulamento.

**Regras de Arbitragem** - são as regras aplicadas aos processos de arbitragem conduzidos pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, conforme previsto no artigo 63, inciso III, deste Regulamento.

**Regulamento** - significa este Regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTISTRATÉGIA**, conforme artigo 1º deste Regulamento.

**Reserva Raposo** - significa a Reserva Raposo Empreendimentos sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, n. 4.800, torre II, 2º andar, sala 2, CEP: 05676-120, inscrita no CNPJ nº 15.688.275/0001-37

**SELIC** - é a Taxa Selic como a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, nos termos do parágrafo sexto do artigo 14 deste Regulamento.

**Serviços de Administração do Fundo** - compreende serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e manutenção do Fundo, inclusive as atividades de **(i)** gestão da carteira do Fundo; **(ii)** atividades de tesouraria, de controle e processamento dos Ativos Financeiros; **(iii)** a escrituração das Cotas; e **(iv)** custódia dos Ativos Financeiros, conforme definidos no artigo 13 deste Regulamento.

**Sociedades Investidas:** companhias, abertas ou fechadas e títulos e valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas, nos termos

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

4 NOV 2017 18:26:27  
RUA BOAVISTA  
Nº 315  
JARDIM PAULISTA



do artigo 5º da Instrução CVM nº 578, cujo único objetivo seja o desenvolvimento (direto ou indireto) do Projeto, conforme definido no artigo 2º deste Regulamento, as quais investirão no Projeto por meio do investimento em cotas de emissão da Parque Raposo e de cotas e/ou ações de emissão das SPE.

**SPE** – em conjunto, as sociedades de propósito específico cujo objeto consiste no desenvolvimento Projeto, nos termos do *caput* do artigo 2º deste Regulamento.

**Taxa de Administração** – é a remuneração anual, paga mensalmente pelos Serviços de Administração do Fundo, calculada na forma prevista no parágrafo primeiro do artigo 13 deste Regulamento.

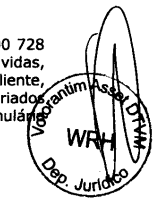
**Taxa de Performance** – é a remuneração devida ao Gestor a título de *Performance*, correspondente a 20% (vinte por cento) sobre as distribuições (a qualquer título), inclusive aquelas feitas diretamente pelas Sociedades Investidas e pela Parque Raposo, que excederem o capital integralizado após a distribuição das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA acrescido de 10% a.a. (dez por cento ao ano), consideradas todas as distribuições realizadas aos cotistas, inclusive aquelas feitas diretamente a estes pelas Sociedades Investidas e pela Parque Raposo, conforme cálculo estabelecido no artigo 14 deste Regulamento.

**Termo de Adesão** - o documento pelo qual o Cotista adere ao Regulamento, atestando ter tomado ciência e concordado com todos os termos deste Regulamento, incluindo a política de investimento e riscos associados ao investimento no Fundo, conforme definido no parágrafo segundo do artigo 6º deste Regulamento.

**Tribunal Arbitral** - é o tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros, que deverão ser e permanecer independentes e imparciais com o objeto da arbitragem, conforme definido no artigo 63, inciso III, deste Regulamento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E SOCIEDADES  
 REGISTRO EM CARTEIRÃO Nº  
 1288827  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 117-79 ALAJUÁ



**Valores Mobiliários** – são as ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Sociedades Investidas, na forma da Instrução CVM nº 578 e deste Regulamento, conforme previsto no artigo 2º deste Regulamento.

SECRETARIA DE REGISTRO E  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRO DE VALORES MOBILIÁRIOS Nº  
4 NOV 2011 1282527  
RUA BOA VISTA  
Nº 312 - 2ª ANDAR

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**ANEXO II****AO**

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA  
RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA  
DETALHAMENTO INICIAL DO PROJETO**

**I. APRESENTAÇÃO**

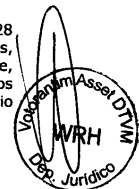
O presente anexo descreve as características iniciais do Projeto, na presente data. Eventuais ajustes ao Projeto poderão ser implementados e, se necessário, divulgados ao mercado, independentemente de alterações ao presente Regulamento.

**II. DETALHAMENTO**

- 1. NOME DO PROJETO:** Projeto imobiliário denominado Reserva Raposo.
- 2. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL RESERVA RAPOSO:** Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 3. DATA DE INÍCIO DO PROJETO:** 2º semestre 2014.
- 4. DATA PREVISTA PARA O TÉRMINO DO PROJETO:** 2024.
- 5. LOCALIZAÇÃO DO PROJETO:** Imóvel localizado na Rodovia Raposo Tavares, nº 8556, Km 18,5, sentido Rodoanel Mário Covas, Butantã, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula sob o nº 225.999, perante do 18º Cartório de Imóveis de São Paulo, conforme matrícula.  
O imóvel possui uma localização estratégica — aproximadamente 2 Km do Rodoanel (3 minutos de automóvel); 4,5 km da Avenida Escola Politécnica (6 minutos de automóvel); 10 Km da Avenida Marginal Pinheiros (17 minutos de automóvel) e 13 Km da Avenida Brigadeiro Faria Lima (20 minutos de automóvel). Outro aspecto relevante quanto à sua localização é a proximidade da estação de metrô Butantã.
- 6. OBJETIVO E DESCRIÇÃO SUCINTA DO PROJETO:** O Projeto tem o objetivo de ser um modelo de desenvolvimento urbano pautado no novo urbanismo e centrado em maior qualidade de vida e melhor qualidade dos espaços públicos. O Projeto traz a proposta de redução do déficit habitacional na região indicada no

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

SEU OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRA O DOCUMENTO NA  
 # 4 NOV 2014 12:28:527  
 PLACA VISIA  
 Nº 3 - 2º ANDAR





item "Local", acima, com a criação de habitações de interesse social, localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS 2 e ZEIS 5 —, conforme definido no Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo. No âmbito do Projeto serão desenvolvidas aproximadamente 18 mil unidades habitacionais destinadas à população enquadrada na faixa de renda entre 2 e 20 salários mínimos. Ainda, o Projeto terá subsídios nos termos dos Programas Casa Paulista e Minha Casa Paulistana, observado o disposto na seção "Descrição do Projeto" e "Minha Casa, Minha Vida", abaixo.

O Projeto apresenta uma preocupação inédita em seu planejamento: traz uma nova solução social que objetiva e prioriza áreas de educação, saúde e esporte cuja construção e cujo funcionamento dar-se-ão na medida em que o empreendimento for sendo entregue. Existe ainda o cuidado na aplicação de novos valores na sua construção, com utilização de tudo o que existe de mais moderno na construção civil. Visa à criação do maior número de empregos local durante e após a entrega do empreendimento.

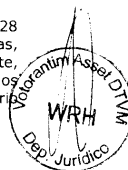
#### 7. DIRETRIZES DO PROJETO:

O Projeto será implantado em 6 (seis) fases de construção, observado um cronograma de implantação que priorize, predominantemente, o oferecimento de novas Habitações de Interesse Social — cerca de 1,6 mil unidades habitacionais de tipo HIS 1 e 10,5 mil unidades habitacionais de tipo HIS 2, 3,6 mil Habitações de Mercado Popular – HMP, diferenciadas de acordo com a renda familiar mensal. A renda familiar das unidades habitacionais HS1, HS2 e HMP não podem ultrapassar o valor atualizado, respectivamente, de 3 (três), 6 (seis) e 10 (dez) salários mínimos, conforme previsto no Plano Diretor. Além das unidades de interesse social, serão desenvolvidas 2,3 mil unidades do tipo R2V, fora do âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida.

#### 8. ESTIMATIVA DO CRONOGRAMA DAS ETAPAS DE EXECUÇÃO DO PROJETO:

FASES	HIS-1		HIS-2		HMP		R2V		TOTAL TORRES	PREVISÃO INÍCIO DE OBRA	PREVISÃO ENTREGA
	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes			
FASE 1	11	9	24	12	4	2			39	Jul/17	Set/19
FASE 2			16	8	6	3			22	Set/18	Set/20
FASE 3			17	9	6	3			23	Set/19	Set/21

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br)

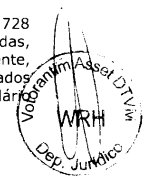




	12	6	8	4	0		Set/20	Set/22
			2	1	6	1	Set/21	Set/23
FASE 6					7	1	Set/22	Set/24

SERVIÇO DE REGISTRO DE RECLAMAÇÕES  
 RUA BOA VISTA  
 242 - SÃO PAULO - SP  
 CEP: 04602-970  
 12 NOV 2011 12:25:27

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**ANEXO III****AO**

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA  
RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA  
PERFIL DA EQUIPE CHAVE**

A Votorantim Asset Management (VAM) é a empresa gestora de recursos de terceiros, uma subsidiária integral do Banco Votorantim S.A. fundada em setembro de 1999, ocupa a 9ª posição no ranking de Gestão de Fundos de Investimento da ANBIMA, administrando o volume de R\$ 41,7 bilhões em fundos (fonte: ranking de gestores ANBIMA, dezembro/2015).

Em 2002 a VAM tinha sob gestão R\$ 4,34 bilhões. Este crescimento é reflexo da busca pelo aperfeiçoamento de seu processo de gestão, do investimento permanentemente no desenvolvimento de seus profissionais e do aprimoramento de seu parque tecnológico a fim de minimizar os riscos e otimizar os resultados.

No início de 2009 o Grupo Votorantim vendeu 49,99% das ações ordinárias do Banco Votorantim para o Banco do Brasil, objetivando a parceria estratégica dos maiores conglomerados financeiros do mundo.

Para mitigação do risco, implementou em 2007 os sistemas de gerenciamento de risco e compliance "RiskControl" e "Nexus", respectivamente.

Com isso, a VAM focou-se na gestão de recursos e no desenvolvimento de produtos diferenciados, inovadores e customizados, tais como: crédito privado, direitos creditórios, *private equity* e imobiliários entre outros. Tudo isso visando à criação de uma operação mais eficiente e ágil. A Votorantim Asset Management é signatária do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos, do Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Para o Mercado de Fundos de Investimento em Participação e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes, que excedem a observância das normas legais e regulamentares, pois padronizam procedimentos destinados a proteger os interesses dos investidores e promover as melhores práticas do mercado. A

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



VAM segue rigorosos conceitos de Barreiras de Informação "Chinese Wall", com separação clara entre a gestão de recursos de terceiros, realizadas pela VAM, e a administração de recursos da tesouraria do Banco Votorantim, evitando, assim, situações de conflitos de interesses.

A equipe de Produtos Estruturados da VAM é responsável pela estruturação e pela gestão desse Fundo. Atualmente possui sob sua gestão R\$ 16,8 bilhões (dez/2015) de Fundos Estruturados que compreendem os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC, Fundos de Investimento Imobiliários - FII, e Fundos de Investimento em Participações - FIP.

A VAM se coloca à disposição para prestar esclarecimentos adicionais sobre o seu corpo técnico, sobre a oferta e demais questões relacionadas à sua atuação na estruturação e no funcionamento do Fundo por meio do telefone 11-5171-5038 ou diretamente na sua sede situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº. 14.171, Torre A, 11º andar. Abaixo, suas principais atividades:

- I. Desenho e implementação do Plano de Negócios do Fundo;
- II. Execução da política de investimento do Fundo;
- III. Monitorar o nível de risco do Fundo e aderência ao Plano de Negócios;
- IV. Coordenação do Comitê de Investimento;
- V. Análise e seleção dos projetos;
- VI. Controle do processo de Diligência dos Projetos a serem adquiridos pelo Fundo - Due Diligence;
- VII. Controle e aplicação do caixa, recebimentos, pagamentos e impostos;
- VIII. Prospecção de investidores e distribuição das cotas;
- IX. Relacionamento com investidores (RI), prestação de contas, e imprensa;
- X. Cumprimento da legislação (*compliance*) e relacionamento com os órgãos regulatórios (CVM, BACEN, ANBIMA, Receita Federal, ANEEL, etc.);
- XI. Elaboração e manutenção da documentação do Fundo;
- XII. Contratação e supervisão dos prestadores de serviço do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 1282627  
 4 NOV 11  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 317-28 ANDARAÉ



A diretora responsável do Administrador e do Gestor perante a CVM é a Sra. Sandra Cristina Orlandi Petrovsky.

\* \* \*

SUA FORMAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRADO EM 04/11/2011  
Nº 314-29 ANDAR  
RUA BOA VISTA  
1282527

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



**ANEXO IV****AO****REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA  
RAPOSO- MULTIESTRATÉGIA METODOLOGIA DE PRECIFICAÇÃO E DE  
CÁLCULO DE COTAS**

O patrimônio bruto do Fundo consistirá no somatório do valor de todos os ativos do Fundo conforme abaixo:

Ativos Financeiros: serão apreçados pelo seu valor justo, de acordo com procedimentos e critérios para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e no Manual de Precificação do Custodiante, sempre observado o previsto na Instrução CVM nº 579.

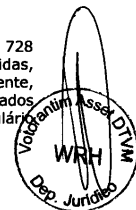
Ações de Companhias de Capital fechado: Será calculado o valor das ações de cada uma das Sociedades Investidas por meio de seu valor justo, diariamente atualizados, observada, no que couber, a TIR - Taxa Interna de Retorno estimada de cada Investida, em conformidade com normas contábeis de reconhecimento e de mensuração de valor justo, nos termos da Instrução CVM nº 579.

A TIR estimada para cada Investida a ser utilizada será inicialmente aquela resultante do fluxo de caixa projetado na data da aprovação do investimento pelo Comitê de Investimento, levando-se em consideração as seguintes premissas:

- O valor de venda das unidades residenciais, comerciais e outras fontes de receita, considerando os preços e formas de pagamento projetados ou estimados;
- As datas esperadas para os lançamentos de cada fase do Projeto, considerando o planejamento comercial e o processo de aprovação do Projeto junto à prefeitura e aos outros órgãos;
- Os valores dos investimentos realizados ou a realizar;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

REGISTRO EM MONITORAMENTO Nº  
 1232827  
 04/NOV/2017  
 BANCO BOA VISTA  
 Nº 517-28  
 SP





### **Cálculo do Valor Justo das Ações das Sociedades Investidas**

O preço do Ativo será calculado diariamente da seguinte forma, limitado pela avaliação da empresa feita através do fluxo de caixa do projeto período:

$$PA_i = \sum_{n=0}^i (I_n - D_n - A_n) * BTIR_n$$

$$BTIR_n = \prod_{k=n}^{k=(i-1)} FTIR_k * FIPCA_k$$

$$FTIR_k = (1 + TXTIR)^{(1/252)}$$

$$FIPCA_k = (1 + INFLA\tilde{C}A\tilde{O}K)^{(1/UK)}$$

4 NOV 2011 12:28:27  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 317-29 ANGRA  
 REGISTRO EM CARTELA Nº 9  
 TÍTULOS E NEGÓCIOS  
 DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 Nº 110001 DE REGISTRO DE

PA<sub>i</sub> = Preço do Ativo no dia i

i = número de dias desde o início do fundo até a data de cálculo

I<sub>n</sub> = Valor da Integralização de ações na respectiva Sociedade Investida ou Valor Econômico da respectiva Sociedade Investida na data n

D<sub>n</sub> = Valor do dividendo ou qualquer outra forma de distribuição de resultados pago pela respectiva Sociedade Investida na data n

A<sub>n</sub> = Valor da Amortização ou qualquer outra forma de distribuição de capital pago pela respectiva Sociedade Investida na data n

BTIR<sub>n</sub> = Fator de Correção do Preço do Ativo desde o dia n até o dia i

FTIR<sub>k</sub> = Fator de Correção do Preço do Ativo devido à TXTIR (definida abaixo) no dia k

FIPCA<sub>k</sub> = Fator de Correção do Preço do Ativo devido à INFLAÇÃO (definida abaixo) no dia k

TXTIR = TIR ou TIR DE MERCADO, calculada para o Projeto Desenvolvido na Companhia (% aa). Esta taxa deverá ser recalculada periodicamente

INFLAÇÃO<sub>k</sub> = IPCA do mês anterior, disponível até o 1º Dia Útil do mês do respectivo cálculo. Caso o indicador não esteja disponível na data de cálculo, será usada a estimativa do mês em questão divulgada pela ANBIMA.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).



Uk = Número de Dias Úteis do mês respectivo do fator FIPCAk calculado

**Critérios de provisionamento e baixa de investimentos**

Os critérios de provisionamento e baixa de investimentos deverão ser feitos segundo normas de escrituração, avaliação de ativos, reconhecimento de receitas e apropriação de despesas previstas na regulamentação aplicável, observados, inclusive, sem limitação, critérios previstos neste Anexo IV e no Capítulo X deste Regulamento.

SESPICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO ESPECIAL ME Nº  
# 4 NOV 12 82 527  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).





---

**ANEXO IV**

Descrição do Projeto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

.....	1
CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO .....	3
<b>Localização</b> .....	3
<b>Conceitos do projeto</b> .....	4
<b>Descrição do projeto</b> .....	5
<i>Características Físicas Gerais:</i> .....	6
<i>Unidades Residenciais</i> .....	8
<i>Unidades Comerciais</i> .....	9
<i>Áreas Institucionais</i> .....	11
<i>Áreas verdes</i> .....	16
<i>Sistema Viário</i> .....	18
<i>Estimativas populacionais</i> .....	18
<i>Cronograma de implantação</i> .....	18
<b>Qualidade Ambiental:</b> .....	20
<b>Diversidade Social</b> .....	21
<b>Vulnerabilidade Social</b> .....	21
<b>Sistema Viário e Infraestrutura cicloviária permanente</b> .....	21
<b>Intervenções no Sistema Viário e de Transporte Público:</b> .....	22
<b>Drenagem e Esgotamento Sanitário:</b> .....	28
<b>Avaliação Ambiental Atual</b> .....	29

## CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

### Localização

Reserva Raposo é um empreendimento de uso misto, preponderantemente residencial, a ser implantado em um terreno localizado na região oeste da cidade de São Paulo, na divisa com o município de Osasco, cujo endereço é Rodovia Raposo Tavares nº 8556, altura do km 18,5, sentido Rodoanel.

Trata-se de um local estratégico, localizado próximo à importantes eixos de ligação da Região Metropolitana de São Paulo, dentro os quais, a Rodovia Raposo Tavares, SP-270 (eixo Leste/Oeste) o Rodoanel Mário Covas, SP-21 (eixo Norte/Sul); Marginal Pinheiros; e a Avenida Escola Politécnica ("Projeto" e "Imóvel Raposão", respectivamente).

Em seu entorno localizam-se diferentes equipamentos de saúde, educação, além de um posto policial.



O uso do terreno é exclusivamente demarcado pelas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) conforme novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado em conjunto com a política de desenvolvimento urbano, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, conforme alterada ("PDE" e "Lei 16.050", respectivamente), ou seja, "*porções territoriais destinadas, predominantemente, à promoção de moradia digna para a população de baixa renda, seja por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como a provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais situadas na área urbana.*"

A área do Projeto se insere em duas tipologias de ZEIS: (i) ZEIS 2 (64.422,20 m<sup>2</sup>); e (ii) ZEIS 5 (386082,80 m<sup>2</sup>). Observado que a área total da gleba é de 450.505,00 m<sup>2</sup>.



## Zoneamento Atual

### Conceitos do projeto

O projeto Reserva Raposo tem seu conceito embasado no "Novo Urbanismo", conceito desenvolvido por um grupo de urbanistas nos Estados Unidos no final do século XX, que foi pensado para promover a integração da cidade com seus habitantes.

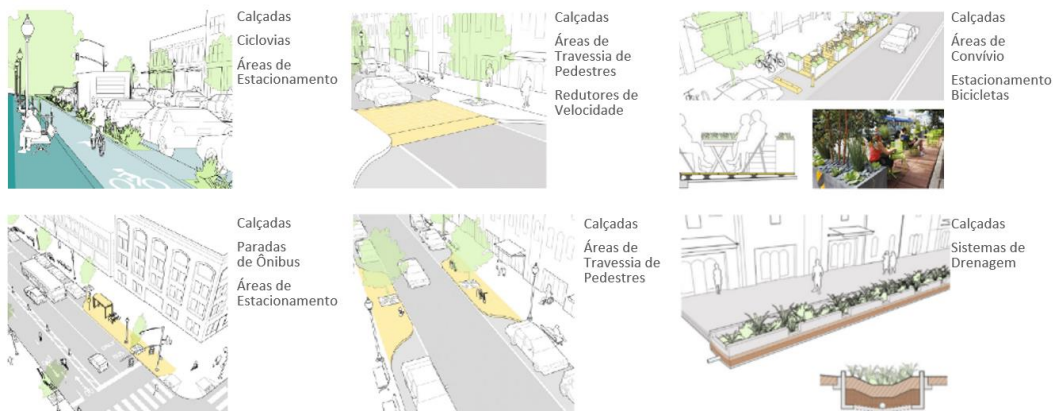
Como decorrência desse processo, os projetos começaram a ser desenvolvidos visando a requalificação das comunidades e bairros, os vinculando aos centros urbanos hierarquicamente maiores.

De acordo com Lucchese (2010) apud. Andrade et.al (2013), os principais princípios do Novo Urbanismo são:

1. **Facilidade para pedestres:** simplificação de caminhos, a criação de vias rápidas para pedestres de forma que esta seja a principal forma de circulação;
2. **Conectividade:** interação entre os diferentes bairros com as centralidades, com transporte público e/ou outras alternativas;
3. **Uso misto e diversidade:** otimização de espaços e proximidade entre as diferentes funções da cidade: o morar, trabalhar, consumir e lazer dividem a mesma zona, resultando em um melhor atendimento à necessidade dos usuários, sem grandes deslocamentos;
4. **Diversificação de moradias:** facilidade em interação cotidiana dos diferentes segmentos sociais, possibilitando a criação de vínculos pessoais, fundamentais para o crescimento do bairro, como um todo;



5. **Estrutura de um bairro tradicional:** estruturação de bairros e, quadras tradicionais, projetos de vizinhança para pedestres, com diferentes tipologias de funções, tais como: habitação, trabalho e lazer, de forma a se alcançar autonomia e equilíbrio;
6. **Aumento de densidade:** maior volume de pessoas em um espaço com menor projeção, considerando a alta demanda habitacional e a falta de espaços;
7. **Sustentabilidade e qualidade de vida:** princípios sustentáveis como reutilização de águas pluviais, de resíduos, iluminação solar, entre outros.



Trata-se de um conceito alinhado ao da cidade compacta (Figura 1) defendido por Rogers et al. (2001), Rueda (2001) e Travers (2001), o qual promove a concentração das diferentes funções, habitar, trabalhar e lazer em um único local, reduzindo assim, a necessidade de deslocamentos, consumo de energia, de combustíveis, contribuindo para a redução da poluição e do aumento da qualidade de vida.

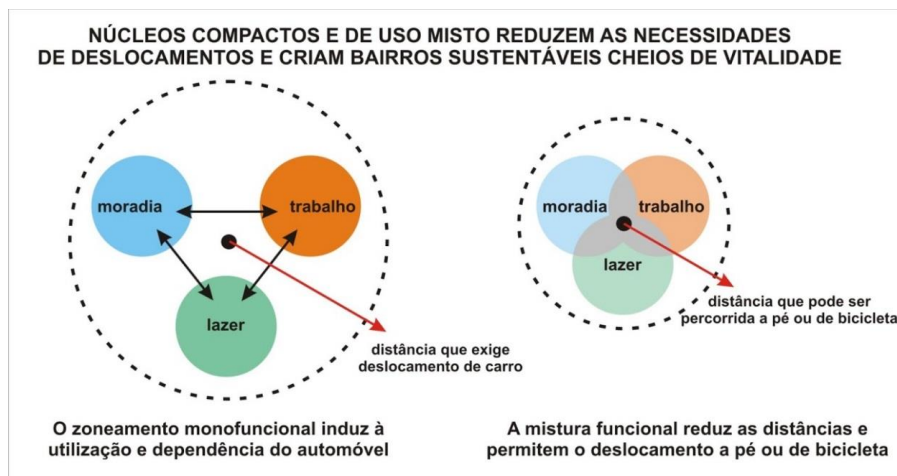


Figura 1 - Esquema Cidade Compacta

Descrição do projeto

### Uso Atual da Área do Projeto

Atualmente inserida dentro do Imóvel Raposo funciona a gráfica Paulus por força de Contrato de Comodato instituído pelos proprietários anteriores do Imóvel e com prazo de duração estipulado à época de sua constituição, em 99 anos e que hoje compreende porção desta área com aproximadamente 60.000 m<sup>2</sup>.

A gráfica Paulus é uma editora pertencente à congregação cristã PIA Sociedade de São Paulo - Paulus ("PIA" e "Gráfica Paulus", respectivamente), instituição religiosa que tem por missão evangelizar com a ajuda da imprensa e dos meios multimídias e que edita em suas instalações fabris, publicações nas mais variadas áreas; antropologia, apoio pedagógico, autoajuda, bíblias, catequese, comunicação, devocionais, dicionários, documentos da igreja católica, educação, espiritualidade, ética, filosofia, história, infanto-juvenil, literatura, pastoral, psicologia, sociologia e teologia. Atualmente, a Editora conta com mais de dois mil títulos organizados em seus catálogos.

Visando a implementação do Projeto, a Gráfica Paulus optou por mudar sua sede para uma localidade mais adequada e moderna, mediante a entrega, pelo Grupo Rezek ("Empreendedor"), de novo imóvel em condições plenas para realização de suas atividades. Decidiu-se, assim, o encerrar do "Contrato de Comodato" no Imóvel Raposo.

O imóvel a ser entregue pelo Empreendedor localiza-se no município de Cotia, altura do quilômetro 26,5 sentido capital, em local onde funcionava antiga indústria farmacêutica, hoje desativada. De acordo com a certidão de diretrizes emitida pela Prefeitura Municipal de Cotia, o zoneamento incidente no local é predominantemente industrial e, portanto, apto a receber licença de funcionamento para indústria gráfica. O projeto encontra-se aprovado, Plano de Intervenção aprovado por CETESB, 4ª campanha de monitoramento será realizada em NOV 16.

### Características Físicas Gerais:

O Projeto é um empreendimento imobiliário que congrega lotes destinados ao uso residencial, comercial, misto e institucional. Além disso, também estão previstas a destinação de áreas institucionais dentro dos lotes não-institucionais. A área total do Imóvel Raposo ocupada pelo Projeto é de 450.505 m<sup>2</sup> segmentados em 57 lotes, que ao final do projeto estarão ocupados por 119 torres, conforme ilustração abaixo.

O Empreendimento é considerado um loteamento, nos termos dos requisitos previstos pela lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ("Lei de Parcelamento do Solo") que dispõe sobre parcelamento do solo urbano. Nesse contexto, o Projeto é dotado de uma convencional infraestrutura urbana, caracterizada por ser um loteamento sem cancelas, não configurando, assim, um condomínio.





O Projeto está dividido em seis fases que se estenderão por sete anos, com lançamento da Fase1 previsto para meados de 2017 e conclusão da Fase 6 em 2024. Cada uma terá duração aproximada de dois anos para execução, e as primeiras unidades a serem lançadas e entregues serão as tipologias HIS 1 HIS2 e HMP.

A tabela 1 apresenta o cronograma de implantação do projeto detalhado, com as quantidades de torres e lotes ocupados nas respectivas fases, além da previsão de início e conclusão.

**Tabela 1** - Cronograma de Implantação do Projeto

CRONOGRAMA IMPLANTAÇÃO											
FASES	HIS-1		HIS-2		HMP		R2V		TOTAL TORRES	PREVISÃO INÍCIO DE OBRA	PREVISÃO ENTREGA
	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes			
FASE 1	11	7	24	12	4	2			39	Jul/17	Jul/19
FASE 2			16	8	6	3			22	Jul/18	Jul/20
FASE 3			17	9	6	3	0	0	23	Jul/19	Jul/21
FASE 4			12	6	8	4	0	0	20	Jul/20	Jul/22
FASE 5					2	1	6	1	8	Jul/21	Jul/23
FASE 6							7	1	7	Jul/22	Jul/24
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>69</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>119</b>		

O quadro 1 apresenta um resumo com as áreas absolutas e relativas ocupadas por cada tipo de lote, além das áreas verdes, institucionais e de uso misto.

**Quadro 1** - Quadro Resumo do Loteamento Parque Raposo

Gleba Total	450.505,00	
Proporção de Usos	ÁREA (m2)	%
Lotes Residenciais HIS - 1	21.403,14	4,75%
Lotes Residenciais HIS - 2	120.988,87	26,86%
Lotes Residenciais HMP	54.514,32	12,10%
<b>Total de Lotes Residenciais</b>	<b>196.906,33</b>	<b>43,71%</b>
Área Institucional	36.325,81	8,06%
Área Verde	82.504,11	18,31%
Área Uso Misto (comercial + R2V)	35.620,89	7,91%
Viário	95.104,74	21,11%
Reservatório + Lote Parque	4.043,12	0,90%
<b>TOTAL</b>	<b>450.505,00</b>	<b>100%</b>

### Unidades Residenciais

As unidades residenciais previstas para o Projeto estão classificadas em quatro tipologias diferentes, sendo: (i) Habitações de Interesse Social do tipo 1 (HIS-1); (ii) Habitações de Interesse Social do tipo 2 (HIS-2); (iii) Habitações de Mercado Popular (HMP); (iv) edifício vertical com uso misto permitido (R2V). Ao final do projeto estão previstas a implantação de 17.960 unidades habitacionais, que comportarão 56.574 habitantes, o que corresponde à aproximadamente 3,15 habitantes por unidade.

A tabela 2 apresenta as fases de construção, a quantidade de unidades habitacionais construídas, segundo a categoria e a metragem, além da quantidade total por fase e a população estimada em cada período.

**Tabela 2** - Quantidades de unidades habitacionais segundo a tipologia do Loteamento Parque Raposo

FASES	HIS-1	HIS-2	HMP			R2V		Total FASES
	49,36 m <sup>2</sup>	44,44m <sup>2</sup>	46,67 m <sup>2</sup>	55,31m <sup>2</sup>	63,54m <sup>2</sup>	59,00m <sup>2</sup>	75,00m <sup>2</sup>	
FASE 1	1.576	3.576	0	296	296	0	0	5.744 unid.
FASE 2	0	2.484	136	298	298	0	0	3.216 unid.
FASE 3	0	2698	150	300	300	0	0	3.448 unid.
FASE 4	0	1.784	0	596	596	0	0	2.976 unid.
FASE 5	0	0	0	150	150	524	524	1.348 unid.
FASE 6	0	0	0	0	0	614	614	1.228 unid.
<b>Total</b>	<b>1.576</b>	<b>10.542</b>	<b>286</b>	<b>3.280</b>	<b>3.280</b>	<b>2.276</b>	<b>2.276</b>	<b>17.960 unid.</b>

A tabela 3 apresenta as fases de construção, e a quantidade total de área privativa por tipologia e fase de construção.

**Tabela 3** - Área Privativa Total Segundo a tipologia do Loteamento Parque Raposo (m<sup>2</sup>)

FASES	HIS-1	HIS-2	HMP	R2V	Total
FASE 1	77.791,36	161.803,44	35.189,92	0,00	274.784,72 m <sup>2</sup>
FASE 2	0,00	112.546,44	41.732,56	0,00	154.279,00 m <sup>2</sup>
FASE 3	0,00	122.242,44	42.618,64	0,00	164.861,08 m <sup>2</sup>
FASE 4	0,00	80.901,72	70.855,04	0,00	151.756,76 m <sup>2</sup>
FASE 5	0,00	0,00	17.832,56	70.698,08	88.530,64 m <sup>2</sup>
FASE 6	0,00	0,00	0,00	82.840,88	82.840,88 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>77.791,36</b>	<b>477.494,04</b>	<b>208.228,72</b>	<b>153.538,96</b>	<b>917.053,08</b> m <sup>2</sup>
	10%	%	%	18%	

Considerando as unidades HIS e HMP a serem implantadas no Projeto, a soma das áreas construídas dos lotes residenciais somará cerca de 1,3 milhões de área total construída, e a área privativa dos lotes corresponderá à aproximadamente 61% do total construído (764 mil m<sup>2</sup>), demonstradas abaixo por tipologia na tabela 4.

**Tabela 4** - Áreas construídas e privativas dos lotes no Projeto

<b>Loteamento Parque Raposo - Quadro Áreas Construídas</b>	
<b>Lotes Residenciais HIS+HMP</b>	
Construído Lotes HIS-1	101.114,65
Privativa Lotes HIS-1	77.791,36
Construído Lotes HIS-2	808.365,82
Privativa Lotes HIS-2	477.494,04
Construído Lotes HMP	341.940,16
Privativa Lotes HMP	208.228,72
<b>Área Total Construída Lotes HIS/HMP</b>	<b>1.251.420,63</b>
<b>Área Total Privativa Lotes HIS/HMP</b>	<b>763.514,12</b>
Construído Lotes R2V - residencial	352.415,88
Privativa Lotes R2V - residencial	153.538,96
<b>Área Total Construída Lotes Residenciais</b>	<b>1.603.836,51</b>
<b>Área Total Privativa Lotes Residenciais</b>	<b>917.053,08</b>

#### Unidades Comerciais

Além da instalação das unidades residenciais, o Projeto prevê a adoção e implantação de fachadas ativas, de uso comercial ou de serviços públicos no nível da rua. O incentivo deste tipo de ocupação tem o intuito de promover a rua como "local de encontro" através do convívio entre os pedestres e assim qualificá-la como um espaço coletivo.

Além das lojas de rua, o Projeto prevê a implantação de galerias, que formarão pequenos centros de comércio. A área total construída somará 58.701,17 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável, e poderá ser destinada para venda ou locação. Estas áreas serão entregues de acordo com as fases de construção das torres residenciais, o que proporcionará aos primeiros moradores, assim como aos trabalhadores do Projeto, a oferta de serviços e comércios desde à primeira fase de implantação.

Estima-se que o Projeto terá a capacidade de gerar cerca de 15 (quinze) mil empregos, o que deverá proporcionar uma redução no tráfego veicular até os grandes centros. Abaixo consta uma tabela com o cronograma estimativo de implantação das unidades não residenciais:

#### CRONOGRAMA IMPLANTAÇÃO NR (NÃO RESIDENCIAL) - ABL

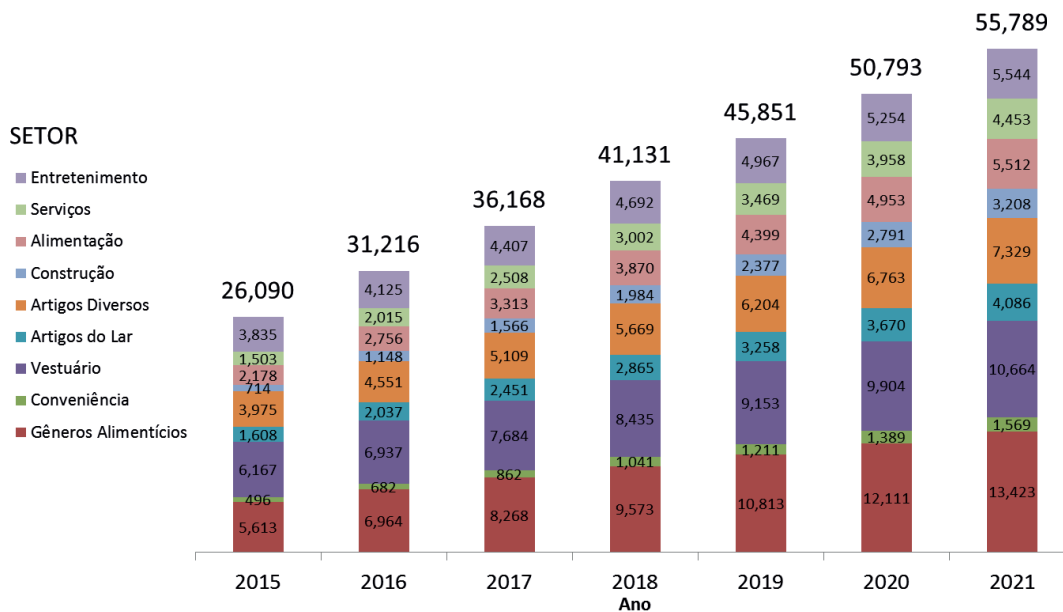
**Tabela 5** - Área Bruta Locável dos empreendimentos Não-Residenciais do Projeto (m<sup>2</sup>)

FASES	Lojas de Rua	Galeria	Centro Comercial	TOTAL
FASE 1	5.418,78	5.030,65		10.449,43
FASE 2	4.221,68	10.240,33		14.462,01
FASE 3	3.901,81	5.575,05	3.676,47	13.153,33
FASE 4	841,41	1.412,66	3.676,47	5.930,54
FASE 5			3.676,47	3.676,47
FASE 6			11.029,40	11.029,40
<b>Total</b>	<b>14.383,68</b>	<b>22.258,69</b>	<b>22.058,80</b>	<b>58.701,18</b>



Imagem ilustrativa passeio público com fachada ativa

O gráfico abaixo apresente a demanda por áreas comerciais na região em m<sup>2</sup>, conforme estimativa da GEU (Grupo de Estudos Urbanos), empresa responsável pela elaboração de estudo de mercado sobre implantação de empreendimentos não residenciais no âmbito do Projeto.



### Áreas Institucionais

A concepção de caráter social do Projeto tem como premissa promover a integração com os municípios vizinhos através da oferta de serviços e empregos e, para tanto, o projeto prevê a destinação de lotes para serviços de educação, saúde, cultura e lazer, os quais serão implantados de maneira uniforme na área do Imóvel Raposo.

Destaca-se que o dimensionamento, bem como a localização de cada equipamento social foi definida em conjunto com cada Secretaria Municipal responsável. Atenta-se para a localização de cada equipamento instituído de modo a atender, adequadamente, as necessidades da futura população usuária do Empreendimento.

De acordo com as características urbanísticas e seguindo o conceito do "Novo Urbanismo", descrito no item "Conceitos do Projeto", acima, os equipamentos sociais foram implantados obedecendo raios de, no máximo, 400m de distância de cada lote residencial, o que corresponde a um trajeto equivalente à 5 (cinco) minutos de caminhada.

Nesse contexto, a Lei de Parcelamento do Solo determina a doação de áreas, com função institucional, correspondentes a 5% (cinco por cento) da área total da gleba. Em atendimento à Lei de Parcelamento do Solo serão doados 8 (oito) terrenos com função institucional, correspondendo uma área de 36 mil m<sup>2</sup>, o que representa 8% da área total da área do Imóvel Raposo destinada ao Projeto.

Além disso, também serão destinadas a usos institucionais 13 áreas equivalentes no térreo nos lotes de uso misto, correspondente à 4% da área total do Imóvel Raposo.

As tabelas 6 e 7 e figura 3 apresentam, respectivamente, a localização e a área dos lotes reservados para uso institucional, assim como as frações ideais nos lotes térreos com a mesma finalidade.

**Tabela 6** - Localização e área dos terrenos destinados para funções institucionais.

Terrenos Institucionais				
Localização		Área (m <sup>2</sup> )	%	USOS
Descrição	Quadra			
Área 1	G	5.353,87	1,19%	CEMEI
Área 2	D	5.250,86	1,17%	UBS 2 E DIA
Área 3	I	3.280,67	0,73%	Biblioteca e Auditório
Área 4	H	16.676,45	3,70%	CEU, CEDESP, SCFV E CRA'S
Área 5	L	2.744,20	0,61%	UBS 4
Área 6	M	1.305,93	0,29%	VAZIO
Área 7	O	1.713,83	0,38%	VAZIO
<b>Total</b>		<b>36.325,81</b>	<b>8,07%</b>	

**Tabela 7** - Localização e área dos lotes equivalentes nos terrenos destinados para funções institucionais.

Áreas Institucionais em Lotes Equivalentes			
Localização		Área (m <sup>2</sup> )	Usos
Quadra	lote nº		
D	1	1.775,15	CEI
	4	815,17	CEI
H	2	827,32	CEI
J	1	939,97	CEI
K	4	988,31	CEI
	8	1.132,60	CEI
<b>Total</b>		<b>6.478,52</b>	

Ao se considerar a legislação municipal que exige um total de 5% o que corresponderia a 22,5 mil m<sup>2</sup> de área destinada aos lotes institucionais, o projeto propõe uma área cerca de 2,4 vezes maior (54 mil m<sup>2</sup>) que o requerido pela legislação considerando terrenos e áreas equivalentes no terreno. Ao se comparar apenas os terrenos e lotes doados inteiramente, o Projeto prevê cerca de 36 mil m<sup>2</sup>, o que representa um total cerca de 1,6 vezes além do estipulado pela legislação municipal.

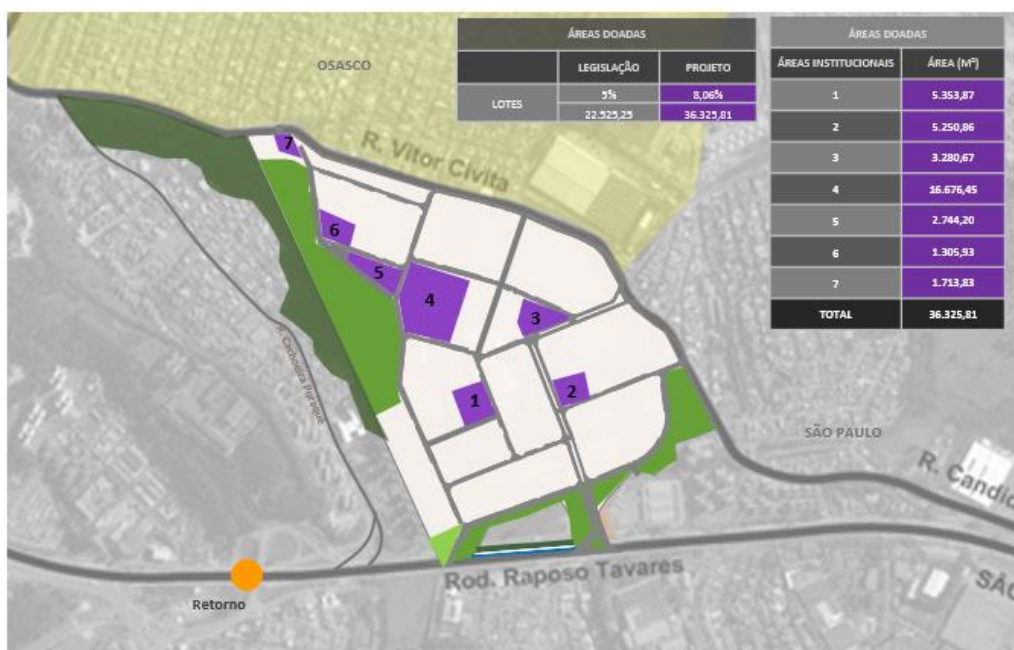
A tabela 8 apresenta o quadro resumo com as áreas doadas, considerando o zoneamento do Imóvel Raposo, além da comparação com a área estabelecida na legislação.

**Tabela 8** - Quadro Resumo das Áreas Institucionais estabelecidas no projeto.

PDE	Área do Imóvel Raposo	Legislação		Projeto		
				Lotes		Áreas Equivalentes
ZEIS2	60.000 m <sup>2</sup>	5,00%	3.000,00 m <sup>2</sup>	5,03%	3.019,76 m <sup>2</sup>	-

ZEIS5	390.505m <sup>2</sup>	5,00%	19.525,25 m <sup>2</sup>	8,53%	33.306,05 m <sup>2</sup>	4,00%	18.027,92 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>450.505m<sup>2</sup></b>	<b>5,00%</b>	<b>22.525,25 m<sup>2</sup></b>	<b>8,06%</b>	<b>36.325,81 m<sup>2</sup></b>	<b>4,00%</b>	<b>18.027,92 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Geral de Doações do Projeto</b>				<b>12,06%</b>		<b>54.353,73 m<sup>2</sup></b>	

A figura 2 apresenta a localização dos terrenos e lotes ideais destinados para Áreas Institucionais.







Com relação aos equipamentos a serem implantados estão previstas duas Unidades Básicas de Saúde ("UBS"), que juntas somarão mais de 3.400 m<sup>2</sup>. Estas duas unidades serão entregues construídas pelo empreendedor e adotarão como referência o Manual de Estrutura Física das Unidades Básicas de Saúde elaborado pelo Ministério da Saúde.

Além das UBS o empreendedor entregará 06 unidades de Centro de Educação Infantil ("CEI"), com aproximadamente 1000 m<sup>2</sup> cada, cuja capacidade prevista é de 175 alunos em período integral, o que resulta em 1050 vagas, e 01 CEMEI com aproximadamente 4.000 m<sup>2</sup> com capacidade prevista de 457 vagas. Além disso, será de responsabilidade do empreendedor a construção de uma biblioteca com capacidade de atendimento a 100 pessoas, bem como um auditório com capacidade de 200 pessoas.

O projeto urbanístico prevê doação de área para a implantação de um Centro de Educação Unificado ("CEU") a ser construído pelo poder municipal em uma área de aproximadamente 17 mil m<sup>2</sup>, aonde serão instaladas uma Escola Municipal de Ensino Infantil (EMEI) e uma Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF).



Além dos equipamentos de ensino, o CEU abrigará serviços de responsabilidade da Secretaria de Assistência Social.



Imagem ilustrativa da UBS



Imagem ilustrativa áreas de lazer

### Áreas verdes

A implantação das áreas verdes para as ZEIS 2 e 5 respeitou as condições determinadas no Artigo 56 do PDE, segundo o qual, até a regulamentação da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, em tramitação na Câmara de Vereadores, tomar-se-á como referência a Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004 que estipula a destinação de 15% de áreas permeáveis do total da gleba ou lote objeto de parcelamento do solo.

A definição de áreas verdes também se sujeita ao disposto na Lei 9.431 de 30 de dezembro de 1981, a qual, em seu Capítulo II, Art. 2º, inciso III, alínea "b", estipula que 15% da área total dos imóveis objeto de parcelamento do solo deve ser destinada à implantação de áreas verdes.

Além disso, o Projeto atende à determinação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo ("GRAPROHAB"), vinculado à Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, o qual, nos termos de seu manual vigente, estipula que as áreas verdes e sistemas de lazer em áreas urbanizadas devem representar no mínimo 10% da gleba na qual irá se instalar o Projeto. Contudo, eventualmente estas áreas poderão ser menores em função da especificidade da legislação municipal.

Áreas Verdes são espaços livres de uso público e não poderão ter sua finalidade alterada. Entretanto, o artigo 9º da Resolução CONAMA 369 de 28 de março de 2006, estabelece que a intervenção ou supressão de vegetação em APP para a regularização fundiária sustentável de área urbana poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente desde que, entre outras condições, a área seja declarada como ZEIS no Plano Diretor.

Como base nesses critérios para a definição das áreas verdes, o Projeto destinou para doação, aproximadamente, 105 mil m<sup>2</sup> de áreas verdes, equivalente à 23% da área ocupada pelo Projeto, compostas por diversas praças e por (i) 1 (um) parque de 22 mil m<sup>2</sup>, anexo ao parque já existente, cujo nome é Juliana Torres de Carvalho; e (ii) 1 (um) parque de aproximadamente 36 mil m<sup>2</sup>, o qual será implantado em atendimento aos requisitos do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, que determina a criação de um Parque Linear "BT 026" às margens do Córrego Itaim.



Imagem ilustrativa parque público

O Projeto chegou aos valores apresentados na tabela 5, em que se apresentam as quantidades de áreas verdes determinadas pelas respectivas legislações, além dos valores relativos e absolutos de áreas verdes destinados para o projeto.

**Tabela 8** - Áreas Verdes Doadas no Perímetro do Projeto

%definida segundo a legislação		Área verde total legislação (m <sup>2</sup> )	% definida em projeto	Área verde total projeto (m <sup>2</sup> )
MUNICIPAL	15%	67.575,75	18%	82.504,11
GRAPROHAB	5%	22.525,25	5%	22.541,03
<b>TOTAL</b>	<b>20%</b>	<b>90.101,00</b>	<b>23%</b>	<b>105.045,14</b>

Cabe aqui destacar que, adicionalmente à implantação das áreas verdes, o Projeto prevê um incremento das áreas permeáveis, a partir das áreas dos lotes, atendendo a uma permeabilidade mínima de 30%.

A figura 3 apresenta a Planta de Áreas Verdes e Equipamentos de Lazer para o Projeto.



Figura 3

### Sistema Viário

O sistema viário do Projeto é caracterizado por possuir cinco tipos de sessões de vias, além de uma rede cicloviária protegida de aproximadamente 3 quilômetros, projetada para se integrar a malha cicloviária existente, faixas exclusivas de ônibus e recuos visando proporcionar vagas públicas que somam aproximadamente 200 (duzentas) vagas, de modo a não impactarem o fluxo interno de veículos e pessoas.

Paralelamente às vias, estão projetados passeios públicos com calçadas de até 9 m de largura e áreas ajardinadas com iluminação pública, sinalização e mobiliário urbano.

### Estimativas populacionais

Conforme abordado nas características gerais do Projeto, as unidades habitacionais irão abrigar aproximadamente 56.575 pessoas, com uma taxa de ocupação estimada em 3,15 pessoas por apartamento. Serão seis tipos de unidades habitacionais no Projeto, que por sua vez terão como público alvo quatro faixas de rendas distintas. As habitações estão segmentadas em:

- Habitações de Interesse Social 1 - HIS-1; População entre 0 e 3 salários mínimos, sendo as unidades habitacionais com 49,5 m<sup>2</sup>;
- Habitações de Interesse Social 2 - HIS-2: População com renda entre 3 e 6 salários mínimos.
- Habitações de Mercado Popular - HMP: Atendimento da população com renda entre 6 e 10 salários mínimos.
- Faixa de Renda Livre - R2V: Empreendimento destinado ao mercado imobiliário, sem limite de renda máximo.

A tabela 9 a seguir apresenta a quantidade total de pessoas previstas para cada tipologia prevista no Projeto.

**Tabela 9** - Estimativa de População para o Projeto Reserva Raposo.

FASES	HIS-1	HIS-2	HMP	R2V	População por Fase	Acumulado por fase	Previsão de Entrega
	0 a 3 S.M.	3 a 6 S.M.	6 a 10 S.M.	Faixas Livres			
FASE 1	4.964	11.264	1.864	-	18.092	18.092	2019
FASE 2	-	7.825	2.306	-	10.131	28.223	2020
FASE 3	-	8.499	2.363	-	10.862	39.085	2021
FASE 4	-	5.620	3.754	-	9.374	48.459	2022
FASE 5	-	-	946	3.302	4.248	52.707	2023
FASE 6	-	-	-	3.868	3.868	56.575	2024
<b>Total</b>	4.964	33.208	11.233	7.170	56.575		

Reuniões realizadas entre Prefeitura (equipe de monitoramento de Habitação de Interesse Social) preveem um total de 12.118 de unidades de habitação de interesse social - HIS no Projeto.

### Cronograma de implantação

Neste item é apresentado o cronograma das etapas de implantação, no qual é possível identificar, a quantidade de unidades habitacionais, torres e áreas das unidades privadas, assim como, o cronograma das áreas não residenciais.



FASES	HIS-1	HIS-2	HMP			R2V		Total FASES
	49,36 m <sup>2</sup>	44,44m <sup>2</sup>	46,67 m <sup>2</sup>	55,31m <sup>2</sup>	63,54m <sup>2</sup>	59,00m <sup>2</sup>	75,00m <sup>2</sup>	
FASE 1	1.576	3.576	0	296	296	0	0	5.744 unid.
FASE 2	0	2.484	136	298	298	0	0	3.216 unid.
FASE 3	0	2698	150	300	300	0	0	3.448 unid.
FASE 4	0	1.784	0	596	596	0	0	2.976 unid.
FASE 5	0	0	0	150	150	524	524	1.348 unid.
FASE 6	0	0	0	0	0	614	614	1.228 unid.
<b>Total</b>	1.576 8,7%	10.542 58,7%	286 1,6%	3.280 18,3%		2.276 12,7%		17.960 unid.

CRONOGRAMA IMPLANTAÇÃO											
FASES	HIS-1		HIS-2		HMP		R2V		TOTAL TORRES	PREVISÃO INÍCIO DE OBRA	PREVISÃO ENTREGA
	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes			
FASE 1	11	9	24	12	4	2			39	Jul/17	Set/19
FASE 2			16	8	6	3			22	Set/18	Set/20
FASE 3			17	9	6	3			23	Set/19	Set/21
FASE 4			12	6	8	4		0	20	Set/20	Set/22
FASE 5					2	1	6	1	8	Set/21	Set/23
FASE 6							7	1	7	Set/22	Set/24
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>69</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>119</b>		

CRONOGRAMA IMPLANTAÇÃO (ÁREAS PRIVATIVAS) - UH's					
FASES	HIS-1	HIS-2	HMP	R2V	Total
FASE 1	77.791,36	161.803,44	35.189,92	0,00	274.784,72 m <sup>2</sup>
FASE 2	0,00	106.241,40	48.037,60	0,00	154.279,00 m <sup>2</sup>
FASE 3	0,00	115.288,92	49.572,16	0,00	164.861,08 m <sup>2</sup>
FASE 4	0,00	80.901,72	70.855,04	0,00	151.756,76 m <sup>2</sup>
FASE 5	0,00	0,00	17.832,56	70.698,08	88.530,64 m <sup>2</sup>
FASE 6	0,00	0,00	0,00	82.840,88	82.840,88 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>77.791,36</b>	<b>464.235,48</b>	<b>221.487,28</b>	<b>153.538,96</b>	<b>917.053,08 m<sup>2</sup></b>
	8,5%	50,6%	24,15%	16,75%	

### Qualidade Ambiental

Para a definição da qualidade ambiental oferecida aos futuros moradores do Projeto e da população do entorno, foram considerados 2 (dois) aspectos: (i) a proximidade em relação às ZEPAM - Zonas Especiais de Proteção Ambiental; e (ii) a proximidade a Áreas Verdes de Uso Público do município de São Paulo (Parques e Praças Urbanos).

Conforme caracterizado no PDE as ZEPAM, caracterizam-se como áreas de remanescentes de vegetação nativa e que prestam serviços ambientais, tais como, a conservação à biodiversidade,



produção de água e regulação microclimática. Os Parques e Praças Urbanos compõem o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres definidos no art. 267 do PDE. Estes espaços livres possuem importante função de lazer e socialização da população e também são importantes para permeabilidade do solo e na configuração de corredores ecológicos.

A classificação da qualidade ambiental foi realizada de maneira qualitativa, em função da distância, ou seja, a situação desejável é que a localização seja adjacente a estas áreas, enquanto que a situação indesejável é a maior distância em relação às áreas verdes.

#### Diversidade Social

Entre os objetivos estratégicos do PDE estão a proteção ao valor das memórias, o sentimento de pertencimento e a diversidade, consoante o disposto em seu Art. 176:

*XI - valorizar a diversidade territorial, cultural, étnica, religiosa e de orientação sexual como um direito que potencializa as oportunidades de desenvolvimento econômico do Município.*

Nesse sentido, utilizou-se como critério a diversidade de classes sociais, seja na função habitacional, seja por meio do convívio permitido pelo uso misto. Assim as possíveis alternativas foram analisadas com base na presença de diferentes classes de ZEIS no seu entorno. Ao se considerar as características do zoneamento abrangidas pelo Projeto, realizou-se a análise comparativa para as ZEIS - 2 inseridas no Distrito Raposo Tavares.

A classificação final deste atributo considerou como situação desejável a presença de diferentes classes de ZEIS adjacentes às alternativas analisadas. Por outro lado, o isolamento ou a menor quantidade de ZEIS no entorno da alternativa analisada foi qualificado como fator indesejável.

#### Vulnerabilidade Social

A implantação de um projeto que tenha como uma de suas diretrizes a instalação de equipamentos sociais de educação, saúde e assistência social, configura-se em um importante fator para redução da vulnerabilidade social da população residente nas adjacências do Projeto. Ao considerar este aspecto, utilizou-se como um dos critérios para a escolha da alternativa locacional o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social - IPVS.

Este fato vai ao encontro com a estratégia do PDE de estabelecer uma Rede de Equipamentos Sociais de Cultura, Saúde, Educação, Esporte, Lazer e Assistência Social. Esta estratégia tem o intuito de promover a requalificação dos centros de bairro, além de ser um indutor da dinâmica econômica local e por outro lado, diminuir a necessidade de grandes deslocamentos da população para atendimento em diversos serviços públicos.

A partir das ZEIS 2 identificadas na AID do Projeto, considerou-se como aspecto de maior relevância qualitativa para a instalação do Projeto aquelas que estão localizadas de maneira adjacente às localidades classificadas com maior vulnerabilidade social (alta ou muito alta). Por consequência, àquelas que possuem menor vulnerabilidade social foram consideradas menos aptas a receber o Projeto.

#### Sistema Viário e Infraestrutura cicloviária permanente

Conforme se observa no PDE e na atual gestão do poder executivo municipal, há a diretriz de se priorizar o transporte público coletivo e não motorizado em detrimento da matriz de mobilidade individual.

Paralelamente, o PDE tem como objetivo redistribuir as atividades econômicas por todo o território municipal e desta maneira promover a aproximação entre o local de moradia e de trabalho e, conseqüentemente reduzir a necessidade de grandes deslocamentos.

A redução da dependência dos meios individuais, assim como a aproximação entre moradia e trabalho, utiliza como estratégia o estímulo ao adensamento no entorno dos eixos de sistemas de transporte público, assim como estímulo a formação e qualificação de centralidades nas periferias, por meio da promoção do uso misto. Também é possível citar a qualificação dos espaços urbanos tendo em vista os aspectos urbanísticos como a fruição pública e da fachada ativa.

Com base nessas premissas, a classificação das áreas viáveis para o Projeto foi realizada com base na classificação dos eixos estruturais existentes no entorno das alternativas identificadas, na qual os eixos de maior hierarquia viária foram considerados como situação ideal para a implantação do Projeto. Assim, em ordem decrescente foram considerados: Eixos N1, Eixos N3, lembrando que o Distrito Raposo Tavares não possui Eixos N2.

A decisão de se priorizar a proximidade aos eixos viários estruturais se deve a dois fatos: o primeiro diz respeito ao escoamento do fluxo de automóveis gerado com a implantação do Projeto e, em segundo lugar, por estes eixos serem adequados à implantação de corredores e outros sistemas de mobilidade de maior capacidade.

Além dos eixos viários, também se considerou a presença de infraestrutura cicloviária permanente no entorno das áreas identificadas como alternativas para implantação do Projeto. Ressalta-se que além de ser uma das diretrizes adotadas no PDE, a atual gestão do poder executivo municipal tem como meta implantar 400 km de ciclovias em 2015, dos quais mais de 300 km já foram implantados. Nesse sentido a proximidade à infraestrutura cicloviária possibilita a complementaridade, dado que o Projeto prevê a implantação de 3 km de ciclovias em seu projeto.

De acordo com esses dois atributos, considerou-se como situação ideal a proximidade aos eixos N1, secundariamente aos eixos N3, os quais possuem menor capacidade de escoamento. Da mesma forma, considerou-se a situação ideal a localização imediata à infraestrutura cicloviária.



Imagem ilustrativa avenida de acesso ao Bairro.

#### Intervenções no Sistema Viário e de Transporte Público:



A instalação do empreendimento atenderá principalmente as diretrizes de melhoria da mobilidade, por meio da integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de pedestres.

Para embasar todo o desenvolvimento dos projetos, de acordo com as diretrizes estabelecidas por DER, SPTrans (São Paulo Transportes S.A) e CET (Companhia de Engenharia de Tráfego), foi realizado um estudo de tráfego de veículos pela TTC Engenharia de Tráfego entre os dias 22 e 24 de julho de 2014 e 29 e 31 de julho de 2014, em que, ao todo, foram estipulados diversos pontos de contagem no entorno do empreendimento, os quais consideraram tanto o sentido centro-bairro, quanto bairro-centro.

Em complementação aos estudos elaborados em 2014 pela TTC Engenharia de Tráfego, foi elaborado uma análise complementar pelo escritório Michel Sola Consultoria e Engenharia.

O DER emitiu ofício indicando todas as melhorias necessárias para aprovação do empreendimento. Com o objetivo de conciliar os conceitos de mobilidade urbana, o protocolo do projeto funcional e geométrico na CET, DER e SPTrans foi apresentado em 19 de janeiro de 2016.

Após a análise dos projetos apresentados, DER emitiu novo ofício em 19 de setembro de 2016, solicitando ajustes finais para emissão da aprovação formal do projeto funcional já analisado pela Secretaria Municipal de Transportes (SMT) e próprio DER.

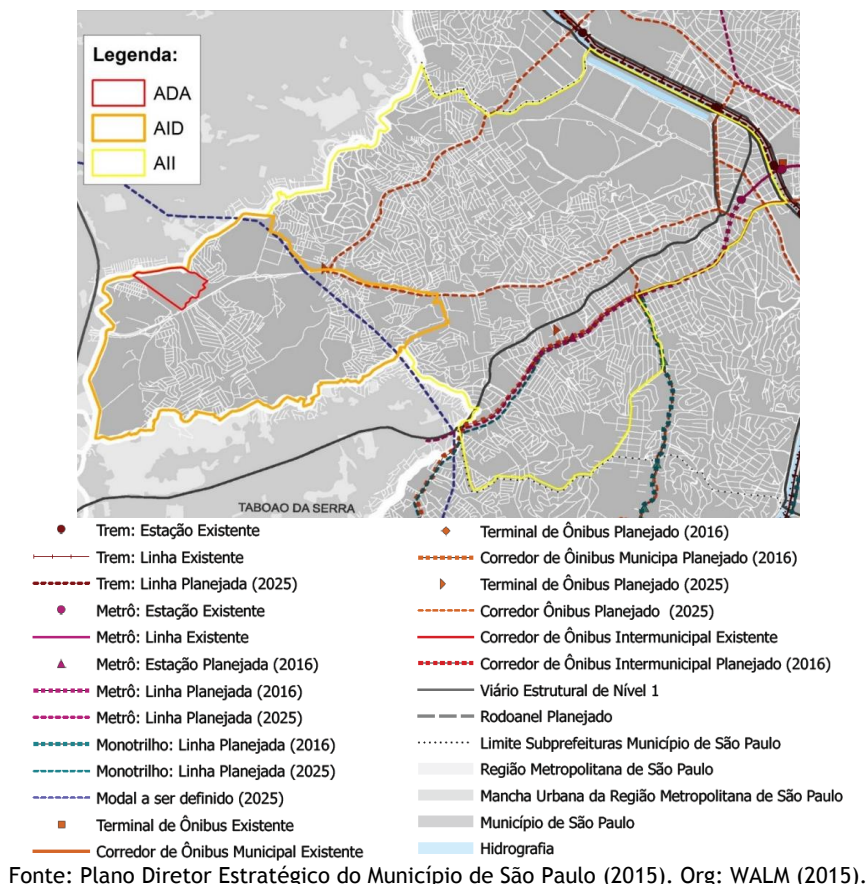
Em 15 de abril de 2016, foi emitido o Parecer Técnico de SMT, refletindo o resultado das diversas reuniões realizadas e entendimentos tratados com as equipes técnicas da CET e da SPTrans, além da incorporação de todas as necessidades indicadas pelo DER através do ofício DR10/EXT - 241/2015, acima mencionado.

Mesmo ressaltando a necessidade de ajustes e complementações, SMT aprovou as propostas apresentadas de infraestrutura de transporte coletivo e circulação viária e indicou como sendo uma contrapartida do empreendedor a aquisição de área externa e vizinha ao empreendimento para a construção de um Terminal Rodoviário. Ainda, deverá a PMSP (Prefeitura Municipal de São Paulo) decretar a citada área como sendo de utilidade pública, fato ocorrido e publicado no Diário Oficial de São Paulo em 30 de julho de 2016.

Considerando o sistema viário e o Transporte Público, buscou-se identificar grandes projetos de infraestrutura viária a serem implantados ou já em desenvolvimento nas áreas de influência definidas para o Projeto. Com relação ao sistema de transporte público é pertinente ressaltar a atuação da esfera municipal e estadual na área do Projeto. Atualmente o município atua na administração do sistema sobre pneus (ônibus comuns, faixas exclusivas e de Veículos Leves Sobre Pneus - VLP's), enquanto o governo estadual é responsável pelos sistemas de ônibus intermunicipais e pelos sistemas de trilhos (trens, metrô e monotrilhos).

Nesse sentido utilizou-se como referência o Mapa de Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo, o qual é documento anexo ao Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo o documento "Atualização da Rede Metropolitana de Alta e Média Capacidade de Transportes da RMSP", elaborado em 2013 pela Secretaria de Transportes Metropolitanos do Governo do Estado de São Paulo. Enquanto o PDE abrange um horizonte temporal de aproximadamente 10 anos (2025), considerando o ano de 2015, o planejamento realizado pela STM possui um horizonte de realização de 15 anos (2030). As figuras 4 e 5 apresentam respectivamente o planejamento elaborado pelo município de São Paulo e pela Secretaria de Transportes Metropolitanos do Estado de São Paulo.

**Figura 4** - Ações Prioritárias para o Sistema de Transporte Coletivo, segundo o PDE de São Paulo.



É pertinente ressaltar que há uma correspondência entre ambos os planos, uma vez que o PDE considera os projetos em execução e futuros sob competência estadual. Além disso, o Planejamento da Metrópole realizado pela STM, teve como uma das etapas a formação do Grupo Técnico no âmbito do Comitê Diretor de Transporte Integrado - CDTI, o qual possui entre seus membros órgãos estaduais (STM, DERSA, METRÔ, CPTM, EMTU, EMLASA, CDHU), além de órgãos municipais (Secretaria Municipal de Transportes, SPTans, CET, SMDU).

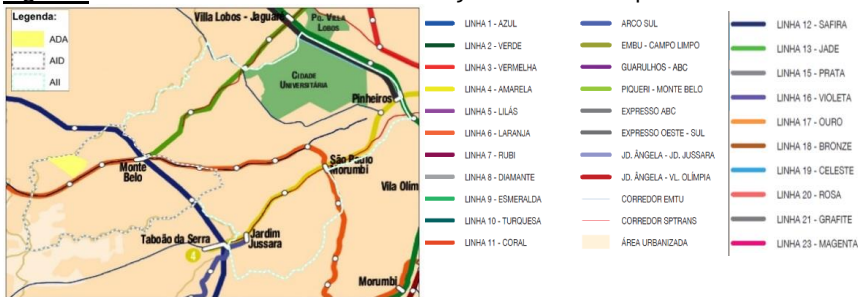
Segundo o Plano de Mobilidade do Município de São Paulo de 2015 da Prefeitura de São Paulo, o corredor do eixo da Av. Politécnica/Jaguará estaria concluído em 2020, além de um terminal no cruzamento da Av. Politécnica com a Rodovia Raposo Tavares. Além disso, o plano prevê um outro corredor de ônibus na Raposo Tavares indo até a Rua Sapetuba no Butantã, que estaria concluído até 2024.

O modal a ser definido, provavelmente de competência estadual, uma vez que extrapola os limites do município de São Paulo, partiria da região da Estação Jurubatuba da Linha 9 - Esmeralda da CPTM, interligando a Zona Sul de São Paulo aos municípios de Taboão da Serra, Carapicuíba e Barueri, passando nas proximidades da área do Projeto, utilizando o terminal projetado, inserido no distrito de Raposo Tavares. É pertinente ressaltar que este projeto, segundo a previsão do PDE, tem como data prevista o ano de 2025. Mais distantes da área do empreendimento, mas ainda inserido nos limites da AII, estão previstas ainda a expansão da Linha 4 - Amarela do Metrô até a

divisa com o Município de Taboão da Serra (2016). Além disso, estão previstas a implantação do monotrilho da Linha 17 - Ouro, até a Estação Vila Sônia (Linha 4 - Amarela) que ligará a região Jabaquara ao Morumbi até o ano de 2016, assim como a previsão de um monotrilho para o ano de 2025, que irá interligar a região da All ao Capão Redondo.

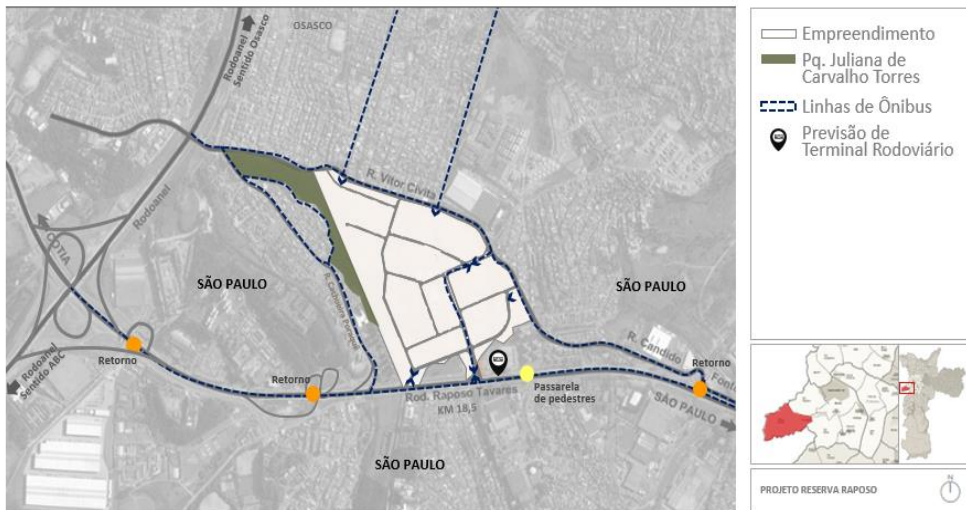
Esses projetos previstos no PDE correspondem em parte à atualização da rede proposta pela STM do governo estadual. Neste aspecto, destaca-se a Linha Arco Sul da CPTM, ligando a Estação Jurubatuba da Linha 9 - Esmeralda à Alphaville, passando pela Estação Monte Belo, com horizonte previsto para 2025. A estação/terminal Monte Belo comportaria o atendimento do Corredor Raposo Tavares da EMTU, o qual ligaria o Pinheiros ao Centro de Cotia. Da mesma forma o monotrilho da Linha 17 - Ouro do Metrô utilizaria a estação/terminal Monte Belo, que ultrapassaria o limite do Distrito do Raposo Tavares, entre o Jabaquara e o Centro do município de Cotia (2030).

**Figura 5** - Rede Futura Estabelecida no Planejamento da Metrôpole da STM do Estado de São Paulo.

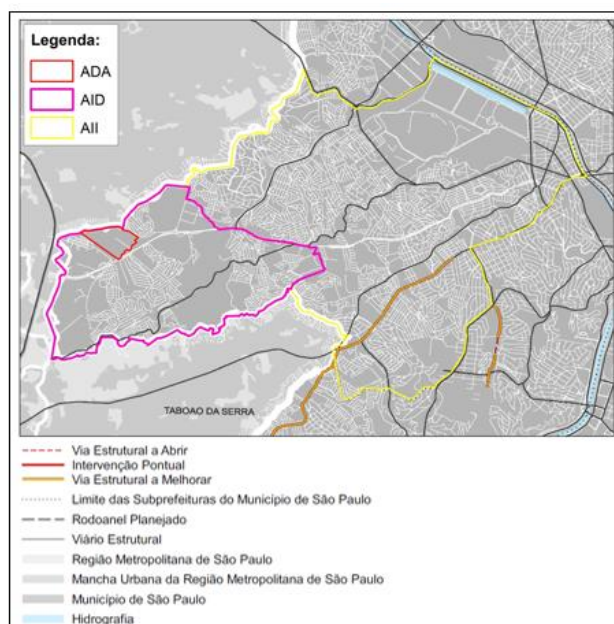


Fonte: Secretaria de Transportes Metropolitanos do Estado de São Paulo (2013). Org: WALM (2015).

Além disso a estação/terminal Monte Belo atenderia a o monotrilho Piqueri - Monte Belo, previsto para o ano de 2030, utilizando o eixo da Av. Escola Politécnica/Jaguari/Av. Queirós Filho. Neste eixo, à exemplo do PDE de São Paulo, está previsto um corredor de ônibus municipal, assim como a conexão Expresso Oeste-Sul, ligando a Estação Pinheiros aos municípios de Osasco e Carapicuíba previsto em fase única para o ano de 2020. Por fim, cita-se o Corredor Itapevi - São Paulo (2ª Fase), à ser realizada entre o município de Osasco e a estação terminal Butantã, com cronograma de execução para o ano de 2020.

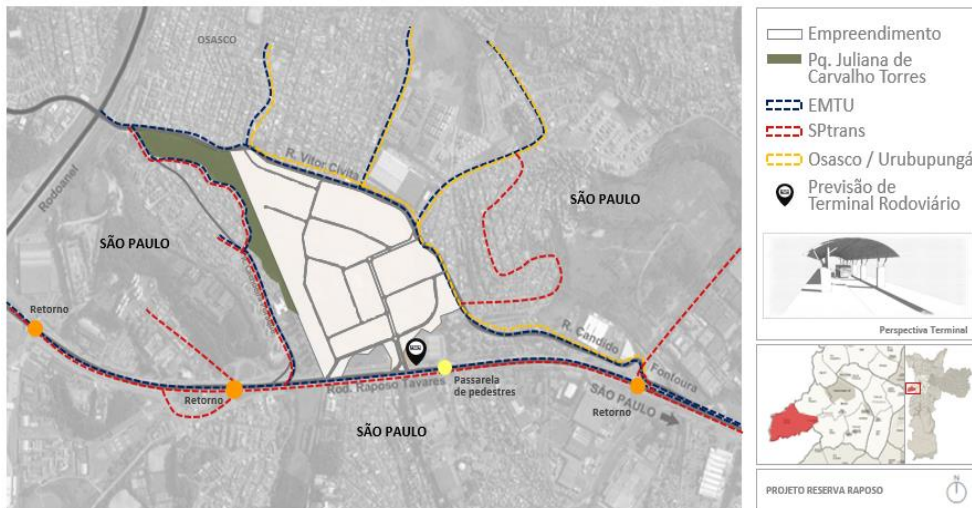


Com relação às intervenções nas vias no entorno do Imóvel Raposão, o PDE não indica nenhuma intervenção significativa nas proximidades do empreendimento assim como para o Distrito do Raposo Tavares. A única exceção identificada, está na AII, sendo um melhoramento no eixo da Av. Prof. Francico Morato entre as proximidades do Pátio Vila Sônia da Linha 4 - Amarela, estendendo-se até a Estrada do Campo Limpo. A figura 6 apresenta as ações prioritárias para o Sistema Viário previstos no PDE do município:



**Figura 6** - Melhoramentos Viários Previstos para a Área de Influência do Empreendimento

Do ponto de vista do funcionamento do sistema viário dentro do empreendimento e seu entorno, algumas medidas mitigadoras deverão ser definidas pelos órgãos competentes, sendo eles a Secretaria Municipal de Transportes - SMT e o Departamento de Estradas e Rodagem - DER.



O Empreendedor, em conjunto com os órgãos de trânsito municipais e estaduais (CET, SMT e DER), estudam a viabilidade de implantação de um projeto de melhoria viário para toda a região, que incluirá a criação de faixas exclusivas de ônibus entre o Projeto e a Avenida Escola Politécnica, sentido São Paulo / Interior e Interior São Paulo estimando proporcionar meios de transporte para 65% da população usuária do Projeto, além de poder gerar uma diminuição do fluxo de ônibus da Rodovia Raposo Tavares, em aproximadamente 124 (cento e vinte e quatro) ônibus por hora.

Entre as intervenções propostas estão:

- Aumento da capacidade da Av. Victor Civita;
- Implantação de dispositivos de retorno na Av. Victor Civita;
- Adequação geométrica no ponto de acesso à Rodovia Raposo Tavares junto ao viaduto do km 19, a fim de amenizar movimentos conflitantes reduzindo o fluxo na Rodovia Raposo Tavares;
- Aumento da capacidade da Rua Cândido Fontoura;
- Adequação geométrica na Rua Cândido Fontoura para acesso ao empreendimento;
- Adequação geométrica para aumento da capacidade e organização dos movimentos no trevo km 17, com passagem em nível para acomodação da faixa exclusiva de ônibus sentido São Paulo-Interior;
- Adequação geométrica para aumento da capacidade do acesso à Avenida Escola Politécnica sentido bairro e Cotia, bem como ampliação do viaduto Avenida Escola Politécnica (sentido marginal pinheiros);
- Aquisição de área vizinha ao empreendimento para construção de novo terminal rodoviário intermunicipal;
- Construção de viaduto de acesso, de entrada e saída, ao empreendimento no km 19 da Rodovia Raposo Tavares



Além disso, por se tratar de um empreendimento com múltiplos usos, há um incentivo à substituição de viagens a localidades externas, uma vez que os habitantes poderiam se utilizar dos serviços e comércio locais, e até mesmo trabalhar próximo à residência. O projeto incentiva que estas viagens sejam realizadas a pé, dado que tem como premissa de que haja disponibilidade de trabalho, lazer e moradia dentro de um raio de 400 metros, o que significa menos de 5 minutos a pé.

O uso de modais não motorizados também é uma medida mitigadora que está prevista pelo projeto. A Reserva Raposo terá 3 km de ciclovias, o que complementarará o parque linear proposto e que se ligará à ciclovia já existente na COHAB Raposo Tavares, de 4,7 km de extensão, formando um trecho funcional nos deslocamentos dentro da AID.

Como medida adicional de competência e responsabilidade do poder executivo municipal e estadual, estão previstas a implantação de 2 (duas) faixas exclusivas de ônibus nas vias marginais da Rodovia Raposo Tavares, nos trechos entre o empreendimento e a Escola Politécnica, tanto no sentido São Paulo-Interior quanto no sentido Interior-São Paulo.

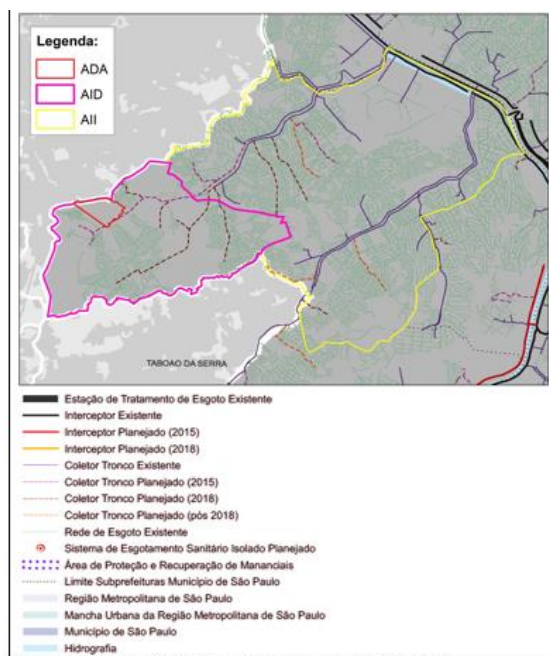
#### Drenagem e Esgotamento Sanitário:

As informações sobre os projetos de drenagem e esgotamento sanitário para as áreas de influência do empreendimento foram obtidas através da consulta ao PDE, através da consulta ao mapa “*Ações prioritárias no sistema de esgotamento sanitário*”. A da consulta observa-se que todo o esgotamento sanitário da área de influência é direcionado para o interceptor às margens do Rio Pinheiros e cujos coletores tronco estão ao longo dos eixos das Avenidas Escola Politécnica, o qual atende majoritariamente a coleta dos distritos do Rio Pequeno e do Raposo Tavares; e ao longo do eixo das Avenidas Pirajussara, Eliseu de Almeida, Caxingui, adentrando o campus da Cidade Universitária. Esse coletor recebe os efluentes principalmente dos distritos da Vila Sônia e Butantã, encontrando o interceptor que leva o esgoto para tratamento na ETE Barueri.

Segundo o mapa, a área limdeira ao empreendimento será servida por um coletor tronco, com previsão de execução para 2015, que acompanhará o eixo da Rodovia Raposo Tavares, desde as proximidades da COHAB Raposo Tavares, interligando ao tronco coletor existente na Av. Escola Politécnica. É importante destacar que este tronco coletor irá servir à área do Reserva Raposo. Além deste, há previsão da realização do tronco coletor, entre as vias Av. Otacilio Tomanik e Anibal Monteiro Machado.

Segundo as ações previstas, também deverão ser implementados em 2018 outras ramificações que irão ser direcionadas para o tronco coletor da Av. Escola Politécnica. Entre os troncos contemplados para o cronograma com horizonte 2018 estão o córrego da Av. Waldemar Roberto, Av. Francisco da Malta, Av. Dr. Silvio Margarido e Rua Adalberto Arruda Fontes / Av. Eng. Antonio Eiras Garcia.

A **figura 7** apresenta as ações prioritárias no Esgotamento Sanitário, segundo o PDE.



Fonte: Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (2015). Orq: WALM (2015).

### Avaliação Ambiental Atual

Com objetivo da obtenção de Alvará de Desmembramento de Gleba foi autuado PA 2007-0.246.819-0 na Secretaria de Habitação da Prefeitura de São Paulo. Considerando que a área era ocupada pela Gráfica Paulus o processo foi submetido à análise pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente do Município.

Para atender à exigência de apresentação de estudos de investigação ambiental para a área foi contratada a empresa BTX Geologia e Meio Ambiente em 2010, que realizou os estudos de Avaliação Ambiental Preliminar, Investigação Confirmatória e Detalhada, Análise de Risco e Plano de Intervenção. Estes estudos foram apresentados ao GTAC/DECONT da Secretaria do Verde e meio Ambiente que solicitou complementações.

Em 2014 a Reserva Raposo contratou a ARCADIS LOGOS para continuidade dos serviços de investigação ambiental solicitados pelo GTAC/DECONT, após análise dos Relatórios anteriormente emitidos pela BTX e analisados pelo DECONT.

Os trabalhos ambientais foram retomados pela ARCADIS LOGOS, considerando as atividades de operação da gráfica para a complementação das investigações solicitadas e os resultados obtidos não detectaram concentrações de VOCs, SVOCs, Pesticidas, TPHs acima dos valores de referência da CETESB tanto para as amostras de solo e água subterrânea na área específica das atividades da gráfica quanto para os demais pontos avaliados. Foram quantificados alguns metais no solo mas em concentrações abaixo dos valores de referência da CETESB, com exceção de um ponto, SD-14, o qual apresentou concentração de Cobalto (400,2 mg/kg) acima do valor de intervenção. Na água subterrânea foram quantificados alguns metais abaixo dos valores de referência da CETESB com exceção de três poços de monitoramento, PM-09, PM-11 e PMN-09 os quais apresentaram concentrações para Níquel Dissolvido (231 µg/L), Chumbo Dissolvido (40 µg/L) e Cobalto Dissolvido (311 µg/L) acima dos valores preconizados pela CETESB.

Estes resultados indicam que (i) com a delimitação e remoção da contaminação do solo (já concluída); (ii) com a adoção de medidas institucionais (restrição de uso de água subterrânea no aquífero raso); (iii) com a adoção de Medidas de engenharia de restrição de ingestão e contato dérmico na água subterrânea na porção delimitada (já concluída); e (iv) com os estudos complementares executados pela ARCADIS LOGOS em 2015, não haverá óbice para o uso futuro da área para os objetivos pretendidos após o encerramento das atividades da gráfica e desativação para mudança de uso.

Em dezembro de 2014 após a apreciação dos estudos realizados pela ARCADIS LOGOS, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente se manifestou favoravelmente ao desmembramento da área pela Informação Técnica nº 257/GTAC/2014 no Processo Administrativo 2014-0.304.863-7. A SVMA solicitou também que considerando existir um licenciamento ambiental na CETESB para a gráfica, que seja apresentado Parecer Técnico do órgão ambiental estadual para a continuidade da aprovação ambiental do processo imobiliário.

Outra questão a ser salientada é que entre 1994 e 1995 até 2000 que ocorreu a disposição de entulho, terra e restos de obras em geral (resíduo de construção civil), para nivelamento do terreno, e para esclarecer a qualidade deste aterro foram realizadas Sondagens de Gases Orgânicos no Solo (SGS), composta por 300 pontos de sondagem, com uma malha aproximada de 10 x 10 m entre os pontos, com profundidade máxima de 1,0 metro em toda a área de possível disposição dos resíduos de construção civil. Ao todo foram realizadas 600 leituras sendo 300 considerando a presença de metano e 300 excluindo o composto. Todas as 300 leituras considerando a exclusão de metano foram nulas o que comprova que apesar de ter sido depositado resíduo de construção civil na área, não existe presença de gás metano resultante da decomposição de matéria orgânica. Como forma de avaliar a qualidade do solo de aterro e futuras escavações previstas na área foi elaborado um plano de trabalho compreendendo a desativação da gráfica e caracterização do solo de aterro, previamente discutido em reunião com a CETESB. O plano de trabalho aprovado compreendeu a caracterização do solo e do aquífero por análises químicas para as substâncias químicas de interesse, desativação da gráfica e plano de intervenção para todo o terreno.

#### Licenciamento Ambiental - EIA/RIMA (Secretaria do Verde e Meio Ambiente)

As bases e os procedimentos metodológicos aplicados na elaboração dos diversos estudos referentes aos meios físico, biótico e socioeconômico, que consolidaram o Estudo e Relatório de Impacto Ambiental do empreendimento Reserva Raposo (EIA/RIMA), seguiram as recomendações explicitadas no Termo de Referência emitido pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA).

A metodologia adotada para elaboração do EIA/RIMA do Reserva Raposo descreve todas as atividades que o projeto deverá realizar, bem como todas as ações que o projeto desencadeará, identificando de forma clara os impactos ambientais decorrentes da implantação do empreendimento.

Para a elaboração do EIA/RIMA, DECONT solicitou por meio do Termo de Referência acima citado as seguintes Manifestações, já obtidas pelo Empreendedor:

- Departamento de Estradas de Rodagem - DER: quanto aos impactos da implantação do empreendimento no sistema viário (Rodovia Raposo Tavares), com possíveis obras ou intervenções na região da rodovia (Faixa de Domínio) para viabilizar a implantação do empreendimento;
- Secretaria Municipal de Transportes - SMT (SPTrans e CET): quanto aos impactos da implantação do empreendimento no sistema viário (Rodovia Raposo Tavares) e vias do entorno do empreendimento;
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU: quanto ao adensamento e uso do solo na região do empreendimento;



- Secretaria Municipal de Educação - SME: quanto à capacidade dos equipamentos públicos de educação para o atendimento à demanda futura em função do adensamento este conjunto habitacional, estará incorporando à região;
- Secretaria Municipal da Saúde - SMS: quanto à capacidade dos equipamentos públicos de saúde para o atendimento à demanda futura em função do adensamento este conjunto habitacional, estará incorporando à região;
- Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP: contendo a prévia aprovação e, se necessário, diretrizes para a implantação do empreendimento;
- Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT: contendo a prévia aprovação e, se necessário, diretrizes para a implantação do empreendimento;
- Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB: manifestação conclusiva quanto ao potencial de contaminação da área, objeto de implantação do empreendimento;
- Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE: quanto à necessidade de outorga, no caso de intervenções em corpos d'água. O Processo encontra-se pronto aguardando protocolo em GRAPROHAB;
- Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE/SVMA: quanto ao manejo de vegetação pretendido na área das futuras intervenções, possíveis intervenções em Área de Preservação Permanente (APP) do córrego e nascentes, que podem existir;
- Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB: Apresentar anuência referente à intervenção em fragmentos de vegetação secundária do bioma Mata Atlântica O Processo encontra-se pronto aguardando protocolo em GRAPROHAB; e
- Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP.

### 3 - Análise de Risco à Saúde Humana

Com os resultados analíticos obtidos nas investigações ambientais será realizada uma Avaliação de Risco à Saúde Humana (ARSH) utilizando a planilha da CETESB, para atualização do Imóvel Raposo.

### 4 - Projeto de Reutilização

Para adequação do plano de intervenção da área serão avaliados os seguintes documentos:

- Plantas com o desenho da implantação do novo empreendimento (localização das torres, estacionamento, vias internas, memorial descritivo do empreendimento, cotas de implantação);
- Projeto de terraplenagem com indicação das cotas de implantação do empreendimento, escavações, cálculo de volumes, cortes típicos e áreas para doação, etc.;

O projeto de reutilização da área será executado conforme projeto de implantação pretendida Parque Raposo para o novo empreendimento. Serão avaliadas as medidas de controle institucional e de engenharia que se façam necessárias em função da implantação pretendida e da quantificação dos riscos à saúde humana identificados na Avaliação de Risco aos futuros usuários do empreendimento e trabalhadores de obra.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

***ANÁLISE DE VIABILIDADE  
ECONÔMICO-FINANCEIRA***

SOLICITANTE  
**PARQUE RAPOSO**

OBJETO

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM  
PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO**

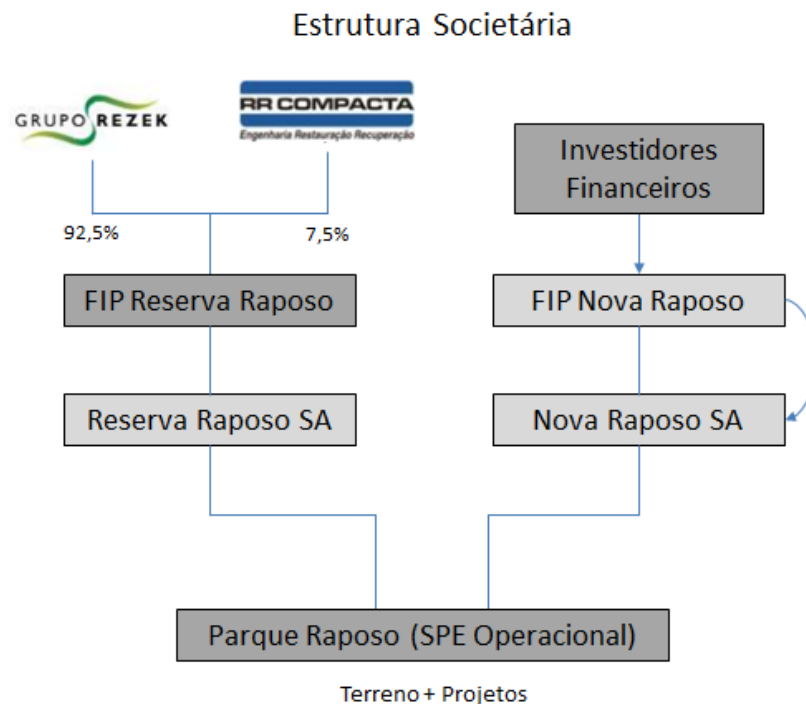
RELATÓRIO Nº 20.843.002/0916

DATA BASE: Setembro/2016

## SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente trabalho de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira do FIP - Fundo de Investimento em Participações NOVA RAPOSO foi desenvolvido com o objetivo de avaliar a eventual oferta pública de cotas durante o processo de estruturação e planejamento do fundo.

O estudo foi elaborado para verificar a viabilidade da operação para o cotista do FIP que fará o investimento imobiliário representado pela Parque Raposo, na qualidade de SPE operacional. O investimento será através da Nova Raposo S.A. e do FIP conforme ilustração abaixo:



Neste contexto existem algumas regras estabelecidas que são importantes nas simulações:

- a Parque Raposo terá que, prioritariamente, fazer as distribuições que cubram os pagamentos de juros e amortizações dos CRIs emitidos pela Nova Raposo S.A. dos empreendedores (Reserva Raposo S.A);
- a Parque Raposo terá que cumprir com as necessidades de caixa do empreendimento;

- a Parque Raposo terá que distribuir resultados preferencialmente para retornar o capital investido pelos veículos dos investidores (Nova Raposo S.A. e FIP Nova Raposo) até completar a remuneração de 14% ao ano mais IPCA. A distribuição será de 100% para a S.A. e FIP dos investidores até retornar os R\$ 300.000.000,00 integralizados pelos cotistas do FIP, passando a partir daí para uma distribuição de 55%;
- a Parque Raposo, após quitar seu compromisso com os investidores (Nova Raposo e FIP Nova Raposo), passará a distribuir os resultados para os veículos dos empreendedores (Reserva Raposo S.A e FIP Reserva Raposo).

Para a análise do objeto deste estudo, foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições descritas adiante no item específico, se não atendidas, podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório.

Com base nos dados referidos, nas informações e premissas fixadas e de acordo com os critérios usuais de análises econômico-financeiras desenvolvidas ao longo deste trabalho, estimamos os seguintes indicadores e conclusões<sup>1</sup>:

Cenário 1 - R\$ nominais:

Parque Raposo (SPE Operacional)	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	39,6%	68,2%	142,1%

FIP	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	19,4%	19,4%	19,5%
Prazo de duração do FIP:	98	60	46

Cenário 2 - R\$ moeda constante:

Parque Raposo (SPE Operacional)	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	33,5%	60,8%	131,3%
Margem Bruta:	34,3%	39,2%	43,6%

FIP	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	14,0%	14,0%	14,0%
Prazo de duração do FIP:	98	60	46
Nível de Exposição:	326.009	217.810	87.947

<sup>1</sup> A Margem Bruta apresentada foi estimada conforme a fórmula:  
(Receitas Operacionais – Impostos sobre receitas – Custos de Implantação) / (Receitas Operacionais – Impostos sobre receitas)

Ressaltamos que os indicadores e valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas dos negócios e aos cenários construídos para essa simulação, devendo o usuário deste laudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos fluxos de caixa que fazem parte integrante deste trabalho. Este relatório é uma versão preliminar e deverá ser refeito quando forem apresentadas as informações complementares solicitadas.

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela solicitante e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de aquisição e operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma, ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos serão concretizados e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva do FIP Nova Raposo está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, a velocidade de venda das unidades e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.



## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>6</b>
<b>II. METODOLOGIA .....</b>	<b>8</b>
1. NORMAS TÉCNICAS .....	8
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO .....	9
3. CRITÉRIO ADOTADO .....	11
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	11
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO.....	14
6. DEFINIÇÃO TÉCNICA DOS INDICADORES DE VIABILIDADE .....	16
<b>III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO .....</b>	<b>17</b>
<b>IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....</b>	<b>19</b>
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	19
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	19
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS .....	20
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....	21
2.1. LOCALIZAÇÃO .....	21
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	22
2.3. ASPECTOS FÍSICOS.....	26
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO .....	28
3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO PROPOSTO PELO EMPREENDEDOR.....	31
<b>V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....</b>	<b>36</b>
<b>VI. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>39</b>
1. MODELO DE ANÁLISE .....	39
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	43
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA DA PARQUE RAPOSO (FCFE).....	47
3.1. DIMENSIONAMENTO E ESTRATÉGIA DE ETAPAS .....	48
3.2. PARÂMETROS DE CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO.....	49
3.3. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RECEITAS.....	53
3.4. OUTROS PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS .....	56
4. TAXA DE RETORNO (RR).....	56
5. CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO).....	57
6. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	60
7. VALORES REFERENCIAIS E INDICADORES DE VIABILIDADE DA SPE.....	61
8. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO COTISTA DA NOVA RAPOSO (FCFE).....	65
<b>VII. CONCLUSÃO .....</b>	<b>71</b>
<b>VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....</b>	<b>73</b>

## ANEXOS

## **I. INTRODUÇÃO**

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, elaborou o estudo de viabilidade econômico-financeira do FIP - Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo, a ser administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

O objetivo específico deste trabalho solicitado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é avaliar e analisar a viabilidade econômico-financeira de oferta pública de cotas, através do qual analisaremos os indicadores de viabilidade para os cotistas representado principalmente pelo tempo de retorno do capital investido acrescido da remuneração proposta.

Complementarmente estaremos analisando o valor da Parque Raposo e seus indicadores de viabilidade que representam o lastro da operação, verificando assim o contexto da SPE e a sua viabilidade para os empreendedores que é fundamental para a garantia de sucesso do projeto no qual FIP Nova Raposo terá participação.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e em informações fornecidas pelos executivos e funcionários da solicitante que serão detalhadas neste relatório e em seus anexos. Estas informações fornecidas foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência e auditoria.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos executivos da empresa solicitante e dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas empresas ou imóveis relacionados a esta operação ou no próprio FIP Nova Raposo, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução destes trabalhos não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores e indicadores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com total independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização da solicitante.

## **II. METODOLOGIA**

A essência do investimento é um empreendimento imobiliário representado pela Parque Raposo e para tanto estaremos seguindo as orientações e diretrizes estabelecidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas para avaliação e estudos de empreendimentos imobiliários.

### **1. NORMAS TÉCNICAS**

As normas de avaliação da ABNT são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

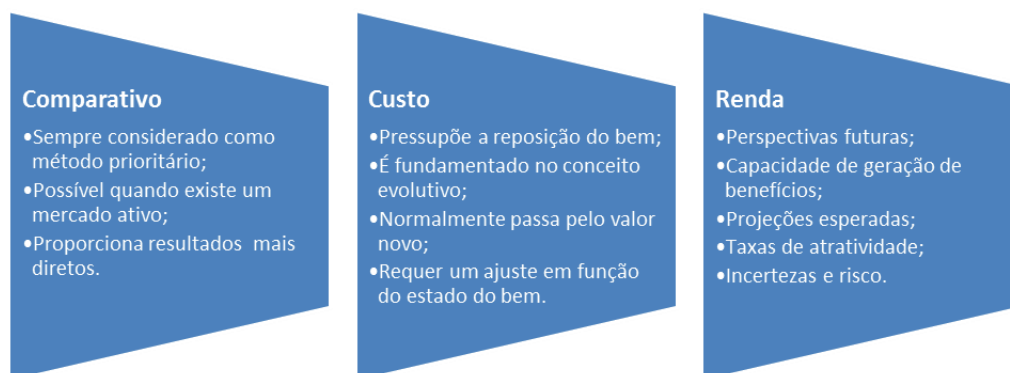
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho está embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

## 2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

### 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.

### Método Involutivo (variante da RENDA)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente e baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido. Considerando cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

**MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM**

Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

**MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO**

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

### **3. CRITÉRIO ADOTADO**

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles, estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos, imóveis e empreendimentos.

Para a avaliação do terreno ou mesmo do empreendimento em projeto, não é possível a fundamentação através da metodologia convencional de comparação direta em função de suas características especiais, que dificultam a coleta de elementos comparativos similares, destacando-se como diferenciais principais:

- o interesse da Prefeitura Municipal de São Paulo na implantação do empreendimento proposto em função de suas características sociais;
- seu estágio de aprovação e discussão de diretrizes com a municipalidade;
- sua localização dentro do município de São Paulo;
- suas dimensões de grande porte;
- seu potencial de aproveitamento de acordo com o Novo Plano Diretor.

Este contexto dificulta a obtenção de evidências com similaridade em algumas das variáveis principais de explicação do valor. Desta forma, direcionamos a avaliação da Parque Raposo pela abordagem da Renda, em sua variante do Método do Fluxo de Caixa Descontado ou Método Involutivo, através da simulação da viabilidade do empreendimento específico retratado no máster plan e dimensionamento do empreendimento apresentado, que neste caso será admitido como o aproveitamento eficiente do terreno (“High and Best Use”).

### **4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

**Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade**

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	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 qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indexação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

1) Só para empreendimento em operação

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I, 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
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
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 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 5 itens atendidos



Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

<b>Item</b>	<b>Pontos</b>	<b>Comentários</b>
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções apresentadas permitem uma análise simplificada dos indicadores operacionais do empreendimento.
7.5.1.2	0	O empreendimento encontra-se em fase de aprovação dos projetos, não existindo dados realizados da performance efetiva, não existindo ainda históricos de vendas de unidades, obras executadas, entre outras variáveis importantes na composição dos fluxos de caixa futuros esperados.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local no segmento de Habitação de Interesse Social.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.
7.5.1.5.2	2	Estabelecemos como base 3 cenários que consideramos dentro das informações disponíveis no momento da avaliação.
7.5.1.5.3	0	Não foram elaboradas análises de sensibilidade.
7.5.1.5.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>Laudo enquadrado no grau II</b>

O presente trabalho foi classificado como "Grau II", conforme o que dispõem as normas da ABNT.

## 5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, o IBAPE adota a linha de definição das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

- *“Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.”*

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo da seguinte forma:

*“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.*

*§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.*

*§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.*

*§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.*

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

*I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de alugueis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;*

*II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou*

*III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de alugueis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”*

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, conforme abaixo:

*“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:*

*(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;*

*(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e*

*(c) os preços estão disponíveis para o público.”*

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, cotas de fundos de investimento ou mesmo imóveis não posicionados em mercados ativos ou líquidos, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

## 6. DEFINIÇÃO TÉCNICA DOS INDICADORES DE VIABILIDADE

Os indicadores de viabilidade dependem das características do empreendimento e do empreendedor. Neste estudo estaremos analisando o valor presente líquido, a taxa interna de retorno e o período de recuperação, que de acordo com as normas tem a seguinte definição técnica:

**Valor presente líquido:** Este indicador de viabilidade é expresso pelo valor presente do fluxo de caixa descontado, projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar. O empreendimento será considerado viável quando o seu valor presente líquido for nulo ou positivo, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

**Taxa interna de retorno:** Este indicador de viabilidade é expresso pela taxa de desconto que anula o valor presente do fluxo de caixa projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando a sua taxa interna de retorno for igual ou superior à taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

**Tempo de retorno:** Este indicador de viabilidade é expresso pelo tempo necessário para que a renda líquida acumulada do empreendimento iguale o investimento nele comprometido.

O tempo de retorno pode ser simples ou descontado: o simples corresponde ao tempo necessário para anular a diferença entre as despesas de investimento e as receitas líquidas, sem considerar a remuneração de capital; o descontado corresponde ao tempo necessário para anular a mesma diferença, quando as parcelas são descontadas a uma taxa de desconto.

A utilização isolada do período de recuperação como indicador de viabilidade não é conclusiva, mas é útil para comparar alternativas de investimento a uma mesma taxa de desconto.

### III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

O objeto deste estudo é o FIP Nova Raposo, que poderá ter suas cotas ofertadas no mercado, conforme procedimentos previstos nas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários.

O Prospecto Preliminar conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Ofertante, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e deverá ser elaborado de acordo com as normas pertinentes.

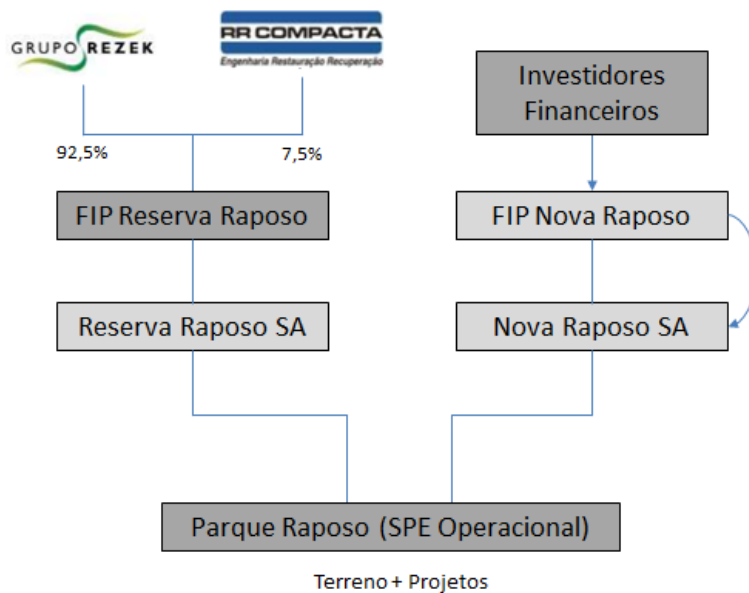
A seguir apresentamos um sumário das características do Fundo conforme informações fornecidas pelo Ofertante:

- **Tipo de Fundo:** Fundo de Investimento em Participações – FIP;
- **Tipo de Condomínio:** Fechado;
- **Objetivo do Fundo:** Retorno no longo prazo, com rentabilidade condizente com a política de investimentos prevista no Regulamento, a fim de proporcionar rendimento aos Quotistas por meio da aplicação de recursos no Projeto Reserva Raposo;
- **Valor das Cotas:** R\$ 1.000,00 (um mil reais)
- **Patrimônio Líquido:** O patrimônio inicial do Fundo será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais);
- **Prazo do Fundo:** 6 anos, prorrogável por mais 2 anos a critério do gestor;
- **Nome do Fundo:** FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO;
- **Administrador:** Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (VAM);
- **Gestora:** Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (VAM);
- **Custodiante e Controlador:** Banco Votorantim S.A.;
- **Escriturador de Cotas:** Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (VAM);
- **Coordenador-líder:** Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (VAM);
- **Assessor legal:** Demarest Advogados;

- **Taxa de Administração:** O administrador receberá, pelos serviços a Taxa de Administração equivalente a 1,50% ao ano mais Taxa de Custódia de 0,05% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo;
- **Taxa de Performance:** A Taxa de Performance é a remuneração adicional do Gestor, conforme prevista no artigo 13 do Regulamento.

A estrutura societária está representada na imagem a seguir:

### Estrutura Societária



Neste contexto existem algumas regras estabelecidas que são importantes nas simulações:

- a Parque Raposo terá que, prioritariamente, fazer as distribuições que cubram os pagamentos de juros e amortizações dos CRIs emitidos pela Reserva Raposo S.A;
- a Parque Raposo terá que cumprir com as necessidades de caixa do empreendimento;
- a Parque Raposo terá que distribuir resultados preferencialmente para retornar o capital investido pelos veículos dos investidores (Nova Raposo S.A. e FIP Nova Raposo) até completar a remuneração de 14% ao ano mais IPCA. A distribuição será de 100% para a S.A. e FIP dos investidores até retornar os R\$ 300.000.000,00 integralizados pelos cotistas do FIP, passando a partir daí para uma distribuição de 55%;
- a Parque Raposo, após quitar seu compromisso com os investidores (Nova Raposo S.A. e FIP Nova Raposo), passará a distribuir os resultados para os veículos dos empreendedores (Reserva Raposo S.A e FIP Reserva Raposo).

#### IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

##### 1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

##### 1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

<b>Uso Predominante:</b>	Residencial multifamiliar e residencial unifamiliar
<b>Distribuição da Ocupação Predominante:</b>	Vertical/horizontal
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média/alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Principais Pólos de Influência:</b>	Atividade comercial na Rodovia Raposo Tavares
<b>Área Sujeita à Enchentes:</b>	Não



MARGINAL DA RODOVIA RAPOSO TAVARES SENTIDO COTIA

## 1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

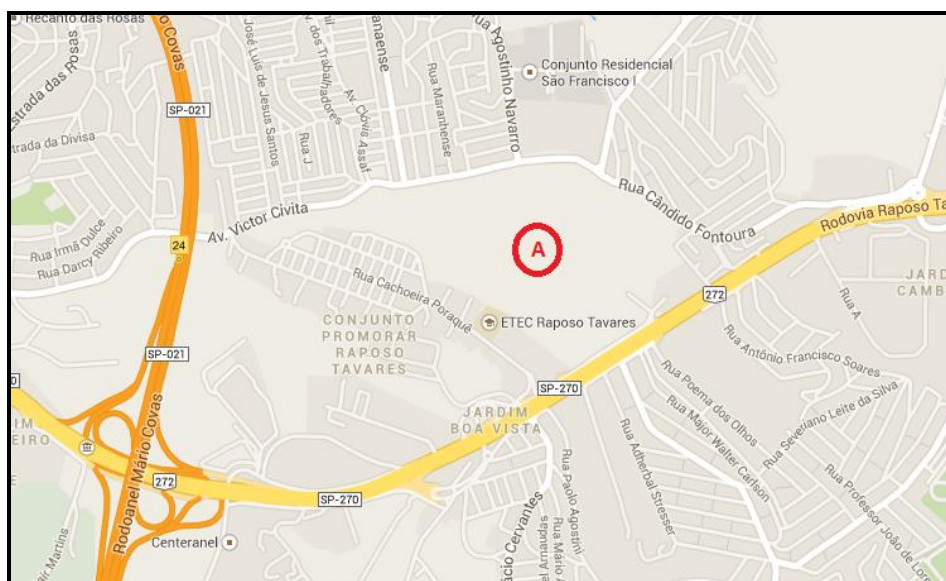
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Rodovia Raposo Tavares
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Alta
<b>Nível de Escoamento:</b>	Regular com problemas nos horários de pico
<b>Acesso ao Imóvel:</b>	Acesso direto
<b>Tipos de Transportes Coletivos:</b>	Ônibus
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
<b>Equipamentos Comunitários:</b>	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer



## 2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rodovia Raposo Tavares, com frente também para a Avenida Vitor Civita e Rua Candido Fontoura, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.



## 2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

<b>Denominação:</b>	Rodovia Raposo Tavares
<b>Tipo:</b>	Principal
<b>Quantidade de Faixas:</b>	Quatro
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Perfil:</b>	Plano
<b>Iluminação Pública:</b>	Vapor de mercúrio
<b>Nível Comercial:</b>	Médio



**RODOVIA RAPOSO TAVARES SENTIDO SÃO PAULO**



**RODOVIA RAPOSO TAVARES SENTIDO SÃO PAULO**



**RODOVIA RAPOSO TAVARES SENTIDO COTIA**

<b>Denominação:</b>	Av. Victor Civita
<b>Tipo:</b>	Secundária
<b>Quantidade de Faixas:</b>	Uma
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Perfil:</b>	Plano
<b>Calçadas:</b>	Cimentadas
<b>Iluminação Pública:</b>	Vapor de mercúrio
<b>Nível Comercial:</b>	Baixo



**AVENIDA VICTOR CIVITA**



<b>Denominação:</b>	Avenida Candido Fontoura
<b>Tipo:</b>	Secundária
<b>Quantidade de Faixas:</b>	Duas
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Perfil:</b>	Inclinado
<b>Calçadas:</b>	Cimentada
<b>Iluminação Pública:</b>	Vapor de mercúrio
<b>Nível Comercial:</b>	Baixo



**AVENIDA CANDIDO FONTOURA SENTIDO RODOANEL**



De acordo com os elementos fornecidos, o terreno possui as seguintes características:



---

**ÁREA TERRENO – MATRICULA Nº 156.984: 410.077,00 m<sup>2</sup>**

**ÁREA TERRENO – MATRICULA Nº 57.147: 40.428,00 m<sup>2</sup>**

**ÁREA TOTAL: 450.505,00 m<sup>2</sup>**

**Conforme informação da solicitante, as matrículas Nº 156.984 e 57.147 foram unificadas por meio da matrícula Nº 236.167**

---

<b>Formato:</b>	Regular
<b>Topografia:</b>	Terreno em aclave a partir do nível da Rodovia Raposo Tavares. Os outros logradouros de situação acompanham as inclinações e o nível do terreno ao fundo e na lateral direita.
<b>Superfície:</b>	Seca

## 2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando foi alterado pelo novo Plano Diretor Estratégico, aprovado em 30 de junho de 2014, da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Diante desta nova diretriz, o terreno enquadra-se parcialmente em Zona Especial de Interesse Social -2 (ZEIS - 2) e parcialmente em Zona Especial de Interesse Social – 5 (ZEIS – 5), conforme imagem a seguir:





De acordo com levantamento fornecido pela solicitante a área do terreno situada em ZEIS 2 é de 64.220,20 m<sup>2</sup> e a área de terreno situada em ZEIS 5 é de 386.082,80 m<sup>2</sup>, conforme ilustração a seguir:



A ZEIS são as zonas especiais de interesse social destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda conforme estabelece a seção IV do Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico (PL 688/2013), apresentada em anexo e cujas restrições principais de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Quadro Coeficientes de Aproveitamento em ZEIS

Macrozona	ZEIS	Coeficiente de Aproveitamento (a)		
		Minimo	básico	Máximo
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	ZEIS 1	0,5	1,0	2,5
	ZEIS 2			4,0
	ZEIS 3 (c)			
	ZEIS 5 (b)			
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.	ZEIS 1	N/A		2,0 (d)
	ZEIS 2			
	ZEIS 4			

NOTA:

a) Para as características de dimensionamento e ocupação dos lotes e recuos mínimos considerar o Quadro 2/j anexo á lei 13.885/04.

b) Nas ZEIS 5 considerar o disposto para ZEIS 3 no Quadro 2/j anexo á lei 13.885/04.

Quadro de Percentuais mínimos de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

Tipo de ZEIS		HIS 1		HIS 2	
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No mínimo 60%	Permitido	No máximo 20%		
ZEIS 5	No mínimo 40%	Permitido	No máximo 20%		

NOTA:

a) Para a implantação de usos não residenciais será permitido não computar como área construída a área relativa a até 20% do total construído para o uso residencial.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO PROPOSTO PELO EMPREENDEDOR

A presente avaliação pretende analisar o empreendimento proposto, identificando seus indicadores de viabilidade e valores referenciais, mensurando inclusive o valor potencial do goodwill econômico agregado ao terreno em função do desenvolvimento dos projetos, discussões, análises e diretrizes estabelecidas com técnicos da prefeitura, bem como autorizações formais realizadas que potencializam o aproveitamento do terreno e lhe garantem um diferencial importante.

Para tanto, foram-nos apresentados os dimensionamentos preliminares do master plan do projeto que está sendo desenvolvido cujas características principais e considerações, segundo os empreendedores confirmaram para a solicitante, resumimos abaixo e anexamos ao laudo.

Com relação ao terreno:

- Topografia que possibilita implantação de todo empreendimento sem altos volumes de movimento de terra, com declividade máxima de 7%.
- Relatórios ambientais já emitidos por empresas terceirizadas, onde ficou constatado:
  - inexistência de fragmentos de mata;
  - inexistência de nascentes e olhos d'água;
  - inexistência de concentrações de metais, sem necessidade alguma de medidas de remediação; portanto a área não é contaminada.
  - Conclusão: Inexistência de problemas junto a SVMA, Decont e CETESB.

Com relação ao Produto imobiliário temos a seguinte situação:

- Quantidade de Unidades previstas: 17.960 unidades Habitacionais, sendo<sup>2</sup>:

Tipologias	HIS-1	HIS-2	HMP			R2V	
	49,36 m <sup>2</sup>	44,44m <sup>2</sup>	46,67 m <sup>2</sup>	55,31m <sup>2</sup>	63,54m <sup>2</sup>	59,00m <sup>2</sup>	75,00m <sup>2</sup>
	1.576	10.542	286	3.280		2.276	
<b>Total</b>	8,77%	58,70%	1,59%	18,27%		12,67%	
	<b>17.960</b>						

<sup>2</sup> Para fins de dimensionamento do empreendimento estamos considerando as áreas conforme item Dimensionamento e Etapas, elaborado com base em arquivo fornecido pela solicitante.

- Lojas comerciais no conceito de fachada ativa: 813 unidades com 36.512,13 m<sup>2</sup> de área privativa;
- Para estacionamento o projeto prevê:
  - 30% de vagas para as Unidades HIS-1, que somam 473 vagas;
  - Relação de 1 vaga por unidade para as HIS-2 e HMP com 14.108 vagas;
  - Total de 5.121 vagas situadas nos lotes em que serão implantadas as unidades R2V ("Livres").

A seguir, apresentamos os itens relevantes para agilidade no processo de Aprovação expostos pelos empreendedores para a solicitante:

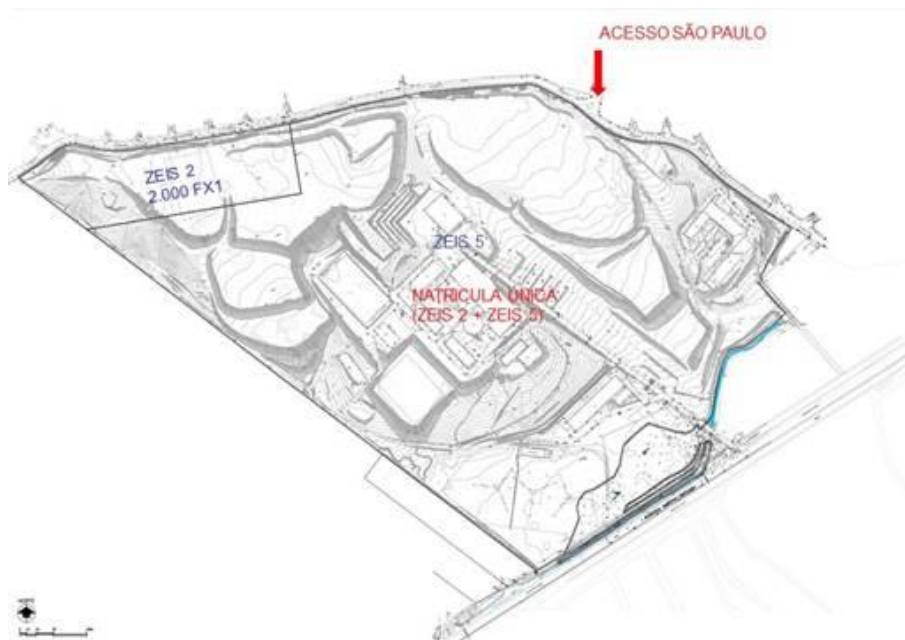
- Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – SAHIS  
Conforme Portaria Conjunta nº 01/2013, publicada no Diário Oficial da cidade de São Paulo em 24 de Outubro de 2013, folha 58:  
A Secretaria Municipal de Licenciamento criou a Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – SAHIS, pelo decreto nº 54.297, que tem como principal objetivo agilizar a análise e aprovação de Empreendimentos HIS, atuando em todas as modalidades, que compreendem desde a emissão de Certidão de Diretrizes para loteamento até a emissão de Alvará de execução. Esta comissão é multidisciplinar, envolvendo todas as disciplinas responsáveis aprovação dentro do município de São Paulo.
- Com relação ao Endereço do imóvel:  
O terreno está localizado no município de São Paulo, porém faz divisa com o Município de Osasco. A via local lindeira a parte superior do terreno – Rua Victor Civitá pertence a Osasco; portanto, para aprovação de qualquer acesso (de entrada ou saída) por esta via, seria necessário uma interface com a Prefeitura de Osasco, o que certamente retardaria todo processo de análise.  
Este problema foi superado, uma vez constatada que a continuidade da Rua Victor Civitá é a Rua Candido Fontoura, esta sim pertencente ao município de São Paulo.  
Todo acesso ao terreno se dará pela Rodovia Raposo Tavares e Rua Candido Fontoura, ambas dentro do município de São Paulo. (a seguir um croqui do Master Plan que identifica os limites mencionados).

- Com relação ao parcelamento do solo:  
Os projetos que compreendem aprovação de parcelamento do solo e edificações HIS/HMP, também poderão ser aprovados como o novo Plano Integrado de Parcelamento e Edificação, também permitindo maior celeridade em todo processo de análise.



- Estratégia de Aprovação:  
1º passo: Unificação das Matrículas existentes, sem necessidade de retificação. Já executada segundo informações dos empreendedores para a solicitante;

2º passo: Solicitação de desmembramento – loteamento da área total, em apenas 1 matrícula.



Obs: Acima toda gleba, uma única matrícula com 2 Zoneamentos:

Uma vez emitida a Certidão de Diretrizes por SAHIS, cabe ao empreendedor ajustar todos os projetos atendendo as solicitações, e ao reapresentá-los podem ainda ocorrer “Comunique-ses”. Para tanto foi constituído um grupo de trabalho com técnicos do empreendedor, prefeitura e órgãos competentes que está construindo as diretrizes para que minimizem os “Comunique-ses” e acelerem as aprovações.

Incentivos Concedidos:

- O Ministério da Cidade, em conjunto com a Prefeitura do município de São Paulo estão em tratativas para estabelecimento de uma parceria, com a criação de um convênio que subsidiará a aquisição de elevadores para Unidades Habitacionais Faixa 1, bem como a manutenção por 5 anos.
- Convênio já assinado com a Secretaria da Habitação, isentando o projeto de pagamento de emolumentos;
- Subsídio de 6% de verba adicional por unidade habitacional faixa 1, através da elaboração e apresentação de Relatório de Demanda de Equipamentos Sociais. Já em andamento pela Secretaria de Habitação do Município de São Paulo;

Contrapartidas Viárias:

- Reuniões realizadas com DER para as questões ligadas a Rodovia Raposo Tavares e com o CET na parte que envolve os acessos a rodovia e a vizinhança no município de São Paulo já definiram o projeto detalhado das obras exigidas compostas de alargamento de vias, rotatórias, aumento de pista, viadutos entre outras;
- Os projetos estão em cotação de preços;

Todas as simulações se basearam neste parcelamento do terreno, dimensionamento do empreendimento e nos atributos e características informados, não admitindo-se variações de projeto em função de que, segundo os empreendedores informaram para a solicitante, estas diretrizes são exigências e condições impostas pela Prefeitura Municipal de São Paulo e órgãos competentes para a aprovação do projeto dentro dos interesses do município e das entidades oficiais.

É importante ressaltar que o projeto apresentado considera que será possível se aproximar do limite máximo do coeficiente de aproveitamento de 4,00 vezes a área dos lotes resultantes do parcelamento, obtendo-se eficiência total no projeto que será finalizado e aprovado oportunamente e é condição e premissa básica para a validação dos estudos que se apresentam neste laudo de avaliação.

Não foi escopo do presente trabalho verificar a viabilidade de aprovação do projeto de acordo com estas diretrizes e dimensionamentos apresentados pela solicitante, sendo considerado como premissa de avaliação, não tendo sido efetuadas verificações, diligências ou aferições quanto a factibilidade física e legal, aspectos que deverão ser objeto de confirmação futura pelos potenciais usuários deste relatório antes de qualquer tomada de decisão com relação aos valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos nas simulações.

## V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente nos últimos anos. O cenário virtuoso que o país viveu na primeira década deste século foi impactado, como é natural, por oscilações em períodos pontuais; contudo, se olharmos os principais indicadores, verificaremos quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional por volta de 2011 ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Este cenário se transformou rapidamente em função de erros na condução da política econômica, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012, os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo, já em 2013, a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

Em 2014, observou-se uma retração do desempenho do mercado ainda mais acentuada, observando-se em 2015 uma piora neste cenário, muito afetado pelos escândalos de corrupção na Petrobras e outros órgãos e pelo início das ações do governo de ajuste fiscal. Para 2016, a expectativa é de continuidade desta situação de retração do mercado e indefinições.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral é de estabilidade com possibilidades de retração, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, vertentes de crescimentos das cidades, níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.



As dificuldades do Brasil no campo político e econômico afetaram negativamente o mercado imobiliário de forma relevante, reduzindo a demanda por imóveis residenciais, prejudicando o crédito imobiliário que vem caindo significativamente.

No segmento do programa Minha Casa Minha Vida, o governo tem se esforçado para manter o volume de produção e destinação de recursos, contudo existem incertezas quanto a sua performance futura.

A fase 3 do programa melhorou o teto dos preços dos imóveis e facilitou a viabilidade para os empreendedores, contudo a alteração é recente e ainda não é possível mensurar como estes preços serão absorvidos pelas famílias, qual a sua atratividade e consequentemente a velocidade de vendas nos novos lançamentos.

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, devemos ressaltar que o terreno em estudo tem características especiais, enquadrando-se no conceito de propriedade especializada ou específica, não permitindo o uso por atividades variadas ou convencionais. Deve ser focado para o desenvolvimento de Habitação Popular em função de seu enquadramento em uma ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;

Como dito anteriormente, para a avaliação do terreno ou mesmo do empreendimento em projeto não é possível a fundamentação através da metodologia convencional de comparação direta em função de suas características especiais, que dificultam a coleta de elementos comparativos similares, destacando-se como diferenciais principais:

- o interesse da Prefeitura Municipal de São Paulo na implantação do empreendimento proposto em função de suas características sociais;
- seu estágio de aprovação e discussão de diretrizes com a municipalidade;
- sua localização dentro do município de São Paulo;
- suas dimensões de grande porte;
- seu potencial de aproveitamento de acordo com o Novo Plano Diretor.

O empreendimento localiza-se na cidade de São Paulo, em uma ZEIS 2 e 5, em local em processo de início de verticalização, atualmente apresentando lançamentos de edifícios predominantemente residenciais de padrão variado na macro localização e conjuntos habitacionais populares mais antigos no entorno imediato.

O empreendimento projetado tem características diferenciadas de outros conjuntos habitacionais de interesse social que consideramos que podem representar fatores de risco e prejudicar o desempenho projetado nas simulações, destacando-se a verticalização acentuada e o adensamento excessivo.

Estes aspectos podem gerar dificuldades para a gestão do empreendimento após a entrega das unidades para os mutuários e intensificar os problemas de mobilidade que já existem na região nos horários de pico da Rodovia Raposo Tavares.

Segundo informações da solicitante, foram planejados e incorporados ao empreendimento os seguintes elementos para compensar e mitigar estes fatores de risco, projetando-se uma rede de equipamentos, serviços, infraestruturas urbanas e oferta de emprego no próprio bairro, por meio da concretização de uma proposta de ocupação para uso residencial e não residencial, com os equipamentos públicos necessários e as vias de acesso planejadas para a circulação de veículos, ciclistas e pedestres dentro do empreendimento.

O projeto prevê também a doação de 36 mil m<sup>2</sup> de área institucional e 18 mil m<sup>2</sup> para a instalação de equipamentos públicos e a implantação de fachadas ativas, de uso comercial ou de serviços públicos no nível da rua. O incentivo deste tipo de ocupação tem o intuito de promover a rua como “local de encontro” por meio do convívio entre os pedestres e qualificá-la como um espaço coletivo.

Para atender a demanda por mobilidade o Projeto prevê a instalação de um terminal de ônibus que será implantado junto ao empreendimento e ligado a um corredor de transporte coletivo e a construção de um viaduto que passará sobre a rodovia Raposo Tavares, ligando diretamente a saída do empreendimento à Rodovia Raposo Tavares no sentido interior-capital.

Todo este contexto é inédito em um empreendimento desta natureza, podendo, ao mesmo tempo, representar variáveis e atributos que agregam valor e qualidade ao projeto, como também incertezas e fatores de risco de como estes aspectos se comportarão e serão interpretados pelos diversos participantes deste negócio.

A concentração, magnitude e relevância do projeto para a cidade de São Paulo, ao mesmo tempo que torna o projeto prioritário junto aos órgãos e entidades regulamentadoras, também lhe impõem uma visibilidade e uma exposição significativa que agrega risco a operação.

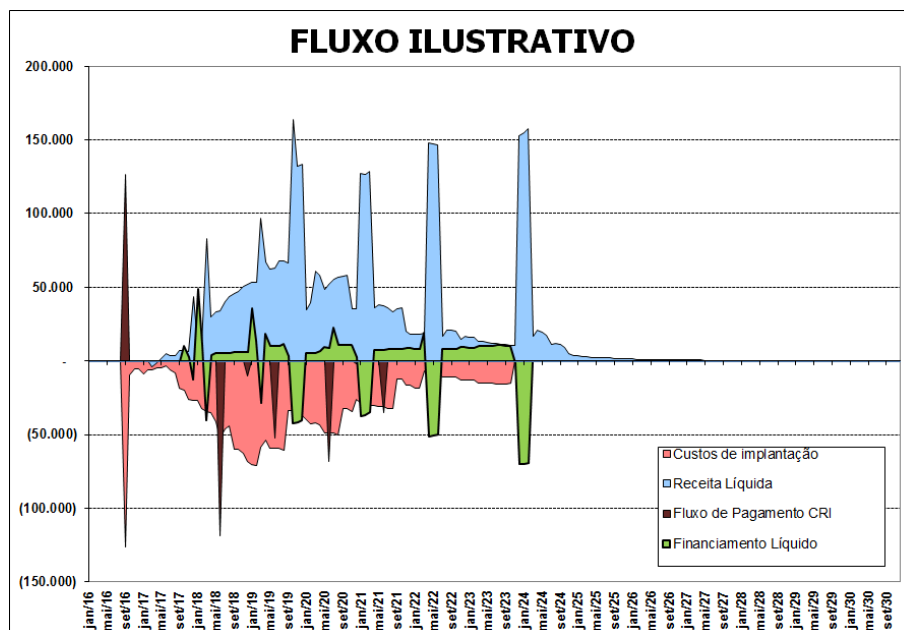
## VI. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### 1. MODELO DE ANÁLISE

O modelo foi estabelecido para a avaliação do empreendimento projetado através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), fundamentado nos conceitos de Investimento/Retorno da Teoria Financeira, contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento imobiliário para venda de unidades, podendo-se dividir genericamente em 3 componentes básicos que normalmente se sobrepõem:

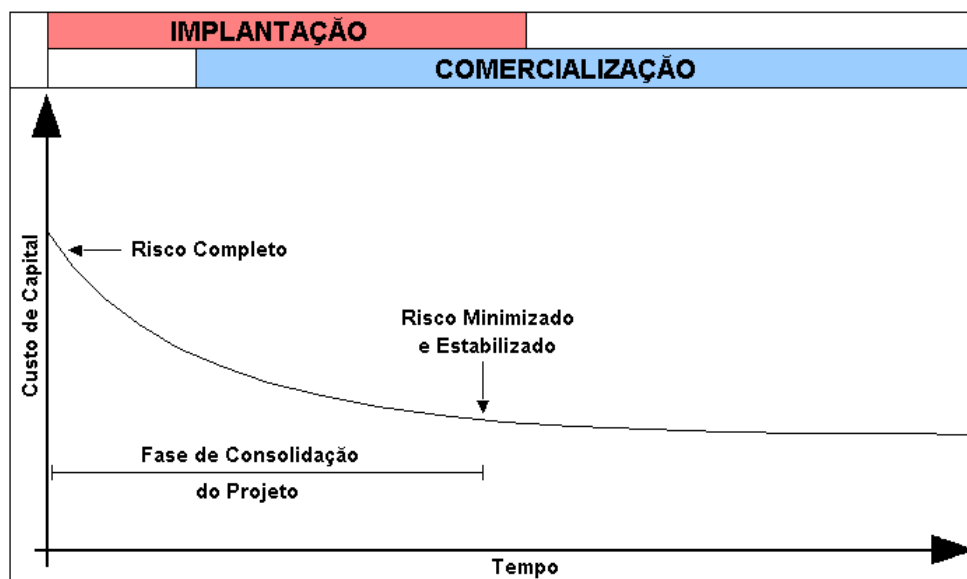
- Implantação: é a fase de formatação, desenvolvimento, construção e implantação do empreendimento até a sua conclusão;
- Comercialização: é o período de venda das unidades autônomas e recebimento das receitas até a quitação e transferência das propriedades;
- Financiamento: é o componente do ciclo em que ocorre a liberação de recursos por uma instituição financeira durante a fase de produção das unidades e posterior quitação do saldo devedor após a entrega das chaves através de repasse e/ou amortização direta. No presente caso o modelo considera o financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Graficamente podemos ilustrar o modelo de análise de um empreendimento convencional imobiliário através da figura abaixo que resume o fluxo de caixa de um projeto desta natureza.



Neste cenário estabeleceu-se que o Empreendedor com recursos próprios irá implantar o empreendimento e comercializar as unidades, repassando a dívida de financiamento de longo prazo para a instituição financeira do MCMV, que libera os pagamentos após a formalização do contrato com o mutuário de acordo com o cronograma de custos incorridos.

Com este perfil de investimento e considerando a necessidade de determinação de valores ao longo do ciclo de implantação e comercialização das unidades para permitir a entrada de novos sócios ao longo da evolução do projeto, adicionamos ao modelo o conceito de custo de capital decrescente em função do risco decrescente, conforme representado na figura a seguir.



O custo de capital varia de acordo com a estrutura de capital do projeto (dívida de longo prazo/patrimônio líquido) e também do perfil de risco do negócio. À medida que o projeto vai se materializando e posteriormente consolidando suas vendas e estabilizando sua carteira de recebíveis, entra em regime com risco estável no nível de outros empreendimentos consolidados e performados.

Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio de desenvolvimento do empreendimento avaliando, faremos a análise econômico-financeira do projeto global, analisando as projeções futuras de investimento e retorno, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o empreendimento, abrangendo os investimentos desde o início dos estudos para a viabilização do projeto, percorrendo a fase de formatação, desenvolvimento e implantação, até a comercialização das unidades, recebimentos até a quitação após o repasse para a instituição financeira, encerrando assim o ciclo de análise;
- b) **Taxas de Retorno:** com base no fluxo de caixa esperado para o ciclo completo do empreendimento determinamos as taxas de retorno do projeto, apresentando-as no conceito interno e restrito;
- c) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco futuro do investimento, variável e decrescente em relação ao momento de evolução em que se encontra o projeto. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;
- d) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento;

Este procedimento visa definir um intervalo de valores para cada data do projeto limitado no patamar inferior pelos investimentos reais incorridos capitalizados pela remuneração do custo de capital estabelecido e no nível superior pelo valor econômico do negócio representado pelo valor presente dos fluxos de caixas futuros descontados pela taxa do custo de capital fixado.

Complementando a análise de qualidade do projeto, no presente relatório serão determinados parâmetros adicionais, valores referenciais e outras informações para subsidiar decisões estratégicas com relação ao empreendimento, cujas definições técnicas apresentamos abaixo:

- **Investimentos, Custos, Receitas, Retornos ou Margens a Valor Presente:** é o somatório dos valores nominais projetados, descontados a valores equivalentes na data do início dos investimentos, considerando o custo do dinheiro ao longo do tempo com base na Taxa de Juros Livre de Risco e também descontados ao Custo de Capital.
- **Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back):** é o período necessário para recuperar o capital investido considerando os valores nominais, sem inclusão da remuneração do capital e admitindo o início da contagem a partir do início dos investimentos.

Para a avaliação e análise econômico-financeira consideramos três cenários de simulação, “Conservador”, “Moderado” e “Arrojado”, apresentando nos próximos capítulos e em anexo as premissas e os resultados para cada um dos cenários.

## **2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Para a análise do empreendimento objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
  - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
  - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios como já vem se verificando na gestão federal atual;
  - No âmbito do crescimento econômico de longo prazo não é factível imaginar que o país volte a exibir números verificados na época do “milagre econômico” ou mesmo da primeira década deste século, contudo no longo prazo continuará crescendo a taxas superiores a média mundial após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
  - Em relação a taxa de juros esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários à aprovação, construção e funcionamento do empreendimento estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes. A aprovação, segundo afirmação do Grupo Rezek para a solicitante, está sendo feita pela Secretaria de Licenciamento da Prefeitura Municipal de São Paulo criada para agilizar aprovação de processos de HIS, através de uma sub comissão vinculada à Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS, com a responsabilidade de instruir, analisar e decidir sobre os encaminhamentos dos processos dentro de prazos pre estabelecidos. A sub comissão é formada por integrantes da Secretaria de Licenciamento, do Verde e do Meio Ambiente, da Infraestrutura Urbana e da Habitação, além de uma interlocução com o governo do estado, feita através do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohhab;

- os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho do empreendimento;
- a situação da vegetação existente não prejudicará a aprovação do empreendimento proposto nos prazos estimados;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- admitimos que as situações descritas anteriormente no diagnóstico de mercado, que representam riscos ao empreendimento, não irão prejudicar o desempenho projetado nas simulações, sendo que as eventuais ocorrências serão equacionadas satisfatoriamente, sem afetar o valor econômico do empreendimento;
- todas as simulações se basearam no dimensionamento e nos atributos e características informados, não admitindo-se variações de projeto em função de que, segundo a solicitante, estas diretrizes são exigências, condições e premissas impostas pela Prefeitura Municipal de São Paulo e órgãos competentes para a aprovação do projeto dentro dos interesses do município e das entidades oficiais;
- admitimos que os recursos necessários até agora pela Parque Raposo foram integralmente suportados pela emissão dos CRIs e, portanto, para a simulação desconsideramos o histórico realizado que não foi fornecido, equiparando os investimentos realizados ao patrimônio líquido da empresa Parque Raposo que foi compensada no início do fluxo pelo aporte teórico dos CRIs;
- o custo de implantação foi definido com base em informações fornecidas pelo solicitante de forma sintética, não tendo sido fornecidos orçamentos e cronogramas físicos financeiros detalhados das etapas e componentes das obras e seus acessórios;
- admitimos, conforme diretrizes estabelecidas pela solicitante, que o custo de obra informado terá nova data base em formalização fixada na data de início das obras. Ou seja, o valor apresentado em R\$ nominais será devido em julho de 2017 sem variações pelo INCC. Para efeito de simulações consideramos a data base do custo de obras para setembro/2016;
- conforme diretrizes da solicitante, admitimos que as unidades HIS-1 serão enquadradas como faixa 1,5 do PMCMV, destinadas ao público com faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos e comercializadas pelo valor de R\$ 135.000,00. O repasse de 100% do preço das unidades será efetuado integralmente pela Instituição Financeira de acordo com a evolução do cronograma de obras.

Conforme resoluções do CCFGTS e do Ministério das Cidades, existe subsídio para unidades enquadradas como faixa 1,5 do PMCMV que varia entre os valores de R\$ 15.000,00 e R\$ 45.000,00. Conforme informado pela solicitante o recebimento do subsídio é efetuado no momento da venda da unidade habitacional.

Para efeito de simulações, consideramos o valor do subsídio em 20% do preço para o cenário Moderado, 10% do preço para o cenário Conservador e 30% do preço para o cenário Arrojado e recebimento em 3 etapas (sinal no momento da venda, uma parcela após 6 meses e uma parcela no momento em que se completa 10% de execução de obras).



- A velocidade de vendas das unidades enquadradas na Faixa 1,5 do PMCMV, tendo em vista que é um produto novo sem histórico de realizações, foi arbitrada com base em informações obtidas verbalmente junto a profissionais e imobiliárias atuantes no mercado.
- as simulações foram estruturadas em regime de caixa sem considerar os princípios contábeis recomendados para empresas imobiliárias. Os ganhos de capital dos investimentos foram computados no contexto da atividade investimento;
- as simulações não consideraram financiamento para a produção das unidades comerciais;
- consideramos o disponível em caixa da Parque Raposo em agosto de 2016 igual a zero;
- desconsiderou-se o impacto da volta da CPMF;
- desconsideramos o agregado no financiamento Plano Empresário. Adotamos 80% do custo raso das obras civis no cenário arrojado, 85% no cenário moderado e 90% no cenário conservador;
- admitimos, conforme informação da solicitante, que as despesas de estruturação e distribuição da oferta do Fundo serão custeadas pelo empreendedor;
- para as projeções, consideramos o índice INCC equiparado ao IPCA, sem descolamento;
- simulamos mudança nos preços do teto do PMCMV em 1,5 anos no cenário arrojado, 2 anos no cenário moderado e 2,5 no cenário conservador;
- admitimos que as vagas do HIS-2 serão vendidas fora do sistema do MCMV, contudo o encaixe dos pagamentos serão na mesma proporção aproximada do MCMV;
- conforme informado pela solicitante não haverá custos com seguro garantia, portanto foram considerados como zero;
- consideramos o Regime Especial de Tributação (RET) para todas as tipologias das unidades;
- o Patrimônio Líquido Estimado do FIP foi equiparado aos R\$ 300 milhões integralizados, capitalizados dos juros de 14,0% ao ano mais IPCA, subtraindo-se a distribuição de dividendos;
- o caixa Disponível que sobra no FIP após completar a distribuição de rendimento que remunera em 14,0 % ao ano mais IPCA os investimentos dos cotistas do FIP deverá ser remetido para a Nova Raposo S.A. e na sequência para a Parque Raposo (SPE Operacional), não afetando os indicadores de qualidade dos cotistas do FIP;
- Conforme informação da solicitante a área privativa total das lojas é de 58.700,00 m<sup>2</sup>. Para a análise consideramos as lojas com fachada ativa existentes nos edifícios residenciais e as lojas dos centros comerciais, totalizando 36.487,44 m<sup>2</sup> de área privativa, conforme estudos anteriores;
- a área privativa total considerada para as unidades habitacionais foi de 915.875,82 m<sup>2</sup>. Há uma diferença em relação a área privativa informada em função de arredondamentos
- consideramos como mês de previsão para captação e início do FIP, conforme informação da solicitante, janeiro/2017;

- as projeções consideraram as captações de R\$ 300 milhões nos cenários moderado e arrojado e 400 milhões no cenário conservador o que gera um excedente de caixa disponível que permaneceu no FIP apenas para efeito de cálculo em função do nível de exposição esperado ser inferior a estes montantes. Na realidade, o que acontecerá é que esse excedente retornará para a Nova Raposo S.A. e para a Parque Raposo (SPE Operacional) melhorando seus indicadores de desempenho;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

### 3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA DA PARQUE RAPOSO (FCFE)

Em termos gerais, os fluxos de caixa são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais, impostos e capitais de terceiros (principal e juros), inclusive a operação de CRI, mas antes que sejam realizados quaisquer pagamentos a detentores de direitos representados por capital próprio (Equity).

Neste contexto verificaremos a viabilidade de investimento na visão dos acionistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

<b>+</b>	<b>Receitas Operacionais</b>
	Potencial de Receitas
	Receita efetiva do mês
	Inadimplência do mês
	Inadimplência acumulada
	Atrasados de Inadimplência
	Recuperação de unidades
	Corretagem paga diretamente
<b>-</b>	<b>Impostos sobre receitas</b>
	PIS
	COFINS
	IR
	CSSL
<b>-</b>	<b>Custos e Despesas Operacionais</b>
	Custos com Terreno/ITBI/Registros
	Custos de Obras Civis
	Outros Custos de Implantação
	Divulgação/Publicidade
	Corretagem
	Despesas com G&A
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>

Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentados em anexo, adaptando-se a composição de apuração do resultado disponível ao modelo apresentado acima e considerando a estrutura tributária de uma empresa tributada pelo Regime Especial de Tributação com a constituição do patrimônio de afetação.

### 3.1 DIMENSIONAMENTO E ESTRATÉGIA DE ETAPAS

Conforme dimensionamento preliminar fornecido pela solicitante e apresentado em anexo, definimos abaixo a divisão do projeto em fases de lançamento e implantação do empreendimento, detalhando o dimensionamento e o quadro de áreas e quantidades.

	Nome	Quantidades	Áreas	Áreas	Áreas	Áreas	Total	Estratégia
			Áreas	Não computável coberta	Não computável Descoberta sobre laje	Não computável Descoberta sobre terra		
Setores unidades privativas								
Unidade tipo 1	HIS 1	1.576	49,36	-	-	-	77.791,36	1
Unidade tipo 2	HIS 2	4.144	45,27	-	-	-	187.595,21	2
Unidade tipo 3	HMP 1	300	50,60	4,71	-	-	16.593,00	3
Unidade tipo 4	HMP 2	300	57,35	6,25	-	-	19.081,00	3
Unidade tipo 5	HIS 2	3.256	45,27	-	-	-	147.396,24	4
Unidade tipo 6	HMP 1	296	50,60	4,71	-	-	16.371,76	3
Unidade tipo 7	HMP 2	296	57,35	6,25	-	-	18.826,58	3
Unidade tipo 8	HIS 2	918	45,27	-	-	-	41.557,05	6
Unidade tipo 9	HMP 1	300	50,60	4,71	-	-	16.593,00	5
Unidade tipo 10	HMP 2	300	57,35	6,25	-	-	19.081,00	5
Unidade tipo 11	HIS 2	2.224	45,27	-	-	-	100.678,51	7
Unidade tipo 12	HMP 1	300	50,60	4,71	-	-	16.593,00	5
Unidade tipo 13	HMP 2	300	57,35	6,25	-	-	19.081,00	5
Unidade tipo 14	HMP 1	296	50,60	4,71	-	-	16.371,76	9
Unidade tipo 15	HMP 2	296	57,35	6,25	-	-	18.826,58	9
Unidade tipo 16	Livre 1	614	53,10	5,90	-	-	36.226,00	9
Unidade tipo 17	Livre 2	614	67,50	7,50	-	-	46.050,00	9
Unidade tipo 18	HMP 1	148	50,60	4,71	-	-	8.185,88	8
Unidade tipo 19	HMP 2	148	57,35	6,25	-	-	9.413,29	8
Unidade tipo 20	Livre 1	524	53,10	5,90	-	-	30.916,00	8
Unidade tipo 21	Livre 2	524	67,50	7,50	-	-	39.300,00	8
Unidade tipo 22	Lojas	813	44,88	-	-	-	36.487,44	10
Unidade tipo 23	HMP 3	150	44,54	2,13	-	-	7.000,50	3
Unidade tipo 24	HMP 3	136	44,54	2,13	-	-	6.347,12	8
Subtotais unidades privativas		18.773	918.530,71	33.832,56	-	-	952.363,26	-

	Nome	Quantidades	Computável	Não computável coberta	Não computável Descoberta sobre laje	Não computável Descoberta sobre terra	Total
Setores de garagens							
Subsolos		0	-	-	-	-	-
Térreo		0	3.073	64.271,13	-	9.460,00	73.731,13
Edifício garagem		0	-	-	-	-	-
Subtotais garagens		19.702	-	401.935,97	-	9.460,00	411.395,97

	Nome	Quantidades	Computável	Não computável coberta	Não computável Descoberta sobre laje	Não computável Descoberta sobre terra	Total
Setores de uso comum							
Atícos/Caixa d'água		0	-	7.538,87	-	-	7.538,87
Pavimentos tipos		0	-	184.436,18	-	-	184.436,18
Térreo		0	-	23.874,35	-	14.271,20	38.145,55
Edifício garagem		0	-	-	-	-	-
Subtotais setores de usos comum			11.877,82	223.388,26	-	14.271,20	249.537,27

Total geral		-	930.408,53	659.156,78	-	23.731,20	1.613.296,51
Total geral			930.408,53			682.887,98	1.613.296,51
Total geral						1.613.296,51	
Total geral equivalente						1.594.311,55	

Consideramos como premissa para as avaliações que o projeto estará aprovado em 5 meses no cenário “Moderado”, permitindo o lançamento de vendas em março de 2017. No cenário “Conservador” admitimos que as aprovações demorem 6 meses e 4 meses no “Arrojado” atrasando ou adiantando proporcionalmente o lançamento.

### 3.2 PARÂMETROS DE CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO

Os custos de implantação foram projetados com base nas informações apresentadas pelos empreendedores que os estimaram com base nos referenciais expressos em um acordo comercial de execução das obras pela Cury. Não tivemos acesso ao documento, recebendo apenas os valores acordados, contudo ressaltamos que o estágio de desenvolvimento dos projetos ainda não são executivos, podendo apresentar variações nestes custos quando os projetos definitivos estiverem completos.

Os custos de construção das unidades habitacionais informados para a data base de outubro de 2015 por tipologia foram inicialmente de:

- HIS -1: R\$ 1.628,00 por m<sup>2</sup> de área privativa, com correção pelo INCC;
- HIS -2: R\$ 2.183,00 por m<sup>2</sup> de área privativa, com correção pelo INCC;
- HMP e Livres: R\$ 1.884,00 por m<sup>2</sup> de área privativa, com correção pelo INCC;
- Comercial: R\$ 2.183,00 por m<sup>2</sup> de área privativa, com correção pelo INCC.

Conforme diretrizes estabelecidas pela solicitante, este custo de obra informado inicialmente terá nova data base em formalização fixada na data de início das obras. Ou seja, o valor apresentado em R\$ nominais acima será devido em julho de 2017 sem variações pelo INCC. Para efeito de simulações e segurança consideramos a data base do custo de obras para setembro/2016 e não julho de 2017.

Em consulta à solicitante sobre as diferenças de custos entre as unidades do tipo HIS-2 (R\$ 2.183,00/m<sup>2</sup>) e HMP (R\$ 1.884,00/m<sup>2</sup>), obtivemos a informação de que a medida em que a área privativa das unidades ficam maiores, os custos com áreas comuns e outros custos do produto como: esquadrias, revestimentos, instalações elétricas e hidráulicas, louças e metais, fachadas, entre outros, são melhor diluídos tornando o custo por metro quadrado de área privativa menor.

Os custos informados de Infraestrutura e de Realocação da Gráfica para outubro/2015 foram:

- Infraestrutura: R\$ 221.000.000,00
- Realocação da Gráfica: R\$ 39.000.000,00

Para a análise estes custos foram corrigidos para a data base do presente laudo setembro/2016.

Com base nos critérios expostos anteriormente estimou-se os seguintes custos totais de implantação do empreendimento em R\$ nos 3 cenários simulados:

Itens	Cenários Conservador			Moderado			Arrojado		
	Total	R\$/unidade	%	Total	R\$/unidade	%	Total	R\$/unidade	%
Investimento incorrido	86.362.935	4.600	3,3%	86.362.935	4.600	3,4%	86.362.935	4.600	3,4%
Desp. de compra (ITBI + registro)	2.159.073	115	0,1%	2.159.073	115	0,1%	2.159.073	115	0,1%
Despesas de incorporação	46.263.080	2.464	1,8%	48.586.000	2.588	1,9%	50.908.920	2.712	2,0%
Obras civis 1	129.177.270	6.881	4,9%	126.643.942	6.746	4,9%	124.111.683	6.611	4,9%
Obras civis 2	417.710.644	22.251	15,9%	409.520.239	21.814	15,9%	401.329.834	21.378	16,0%
Obras civis 3	149.875.135	7.984	5,7%	146.936.162	7.827	5,7%	143.997.189	7.670	5,7%
Obras civis 4	328.201.220	17.483	12,5%	321.765.902	17.140	12,5%	315.330.584	16.797	12,5%
Obras civis 5	136.590.098	7.276	5,2%	133.911.637	7.133	5,2%	131.233.177	6.991	5,2%
Obras civis 6	92.533.391	4.929	3,5%	90.719.010	4.832	3,5%	88.904.630	4.736	3,5%
Obras civis 7	224.176.755	11.941	8,5%	219.781.132	11.707	8,6%	215.385.509	11.473	8,6%
Obras civis 8	181.495.772	9.668	6,9%	177.936.722	9.478	6,9%	174.377.673	9.289	6,9%
Obras civis 9	225.492.737	12.012	8,6%	221.070.507	11.776	8,6%	216.650.434	11.541	8,6%
Obras civis 10	81.244.947	4.328	3,1%	79.652.231	4.243	3,1%	78.059.058	4.158	3,1%
Assistência Técnica	33.803.476	1.801	1,3%	33.020.021	1.759	1,3%	32.236.607	1.717	1,3%
Taxa de Administração de Obra	180.285.204	9.603	6,9%	176.106.776	9.381	6,9%	171.928.571	9.158	6,8%
Taxa de Gerenciamento de Obra	22.535.650	1.200	0,9%	22.013.347	1.173	0,9%	21.491.071	1.145	0,9%
Infraestrutura de urbanização	244.039.606	12.999	9,3%	232.418.672	12.380	9,0%	220.797.739	11.761	8,8%
Realocação da Gráfica	43.027.475	2.292	1,6%	40.978.548	2.183	1,6%	38.929.621	2.074	1,5%
<b>Recursos Totais Necessários</b>	<b>2.624.974.466</b>	<b>139.827</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.569.582.857</b>	<b>136.877</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.514.194.308</b>	<b>133.926</b>	<b>100,0%</b>

**Valores Correntes**

Recursos Totais Necessários 3.074.658.411

2.957.230.664

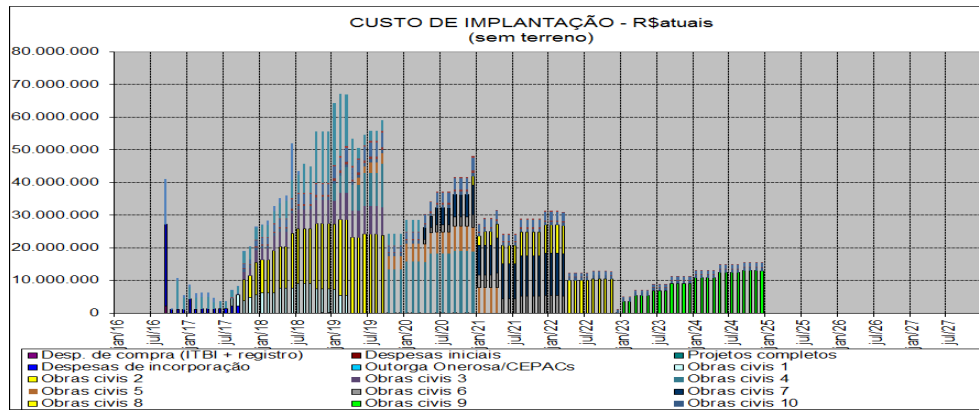
2.846.083.779

O cronograma financeiro de implantação pode ser visualizado em anexo, sendo que admitimos como prazo médio de obras de cada etapa 20 meses para HIS-1 e 24 meses para as outras tipologias. A defasagem entre a data de lançamento e o início de obras foi fixada em 4 meses para o HIS-1 e 6 meses para as outras tipologias.

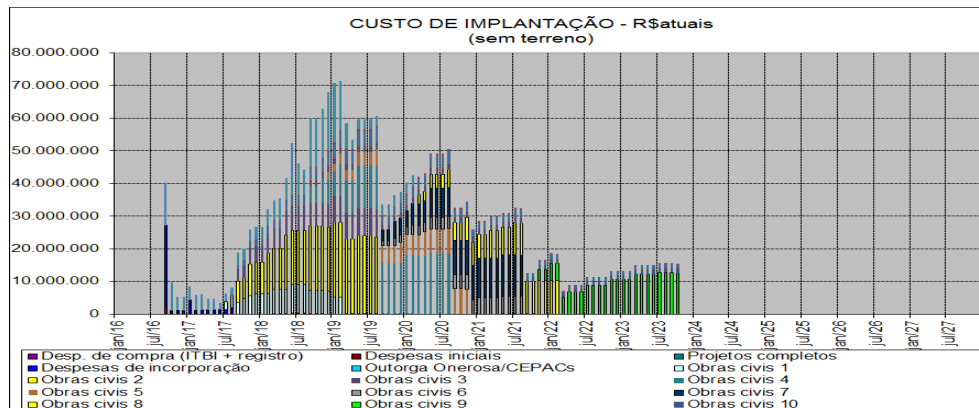
As despesas de publicidade, divulgação, corretagem e G&A da empresa foram projetadas nas despesas operacionais do fluxo.

Com relação ao cronograma de desembolsos, foi arbitrado conforme premissa de lançamentos e prazo médio de cada etapa, conforme ilustrações abaixo:

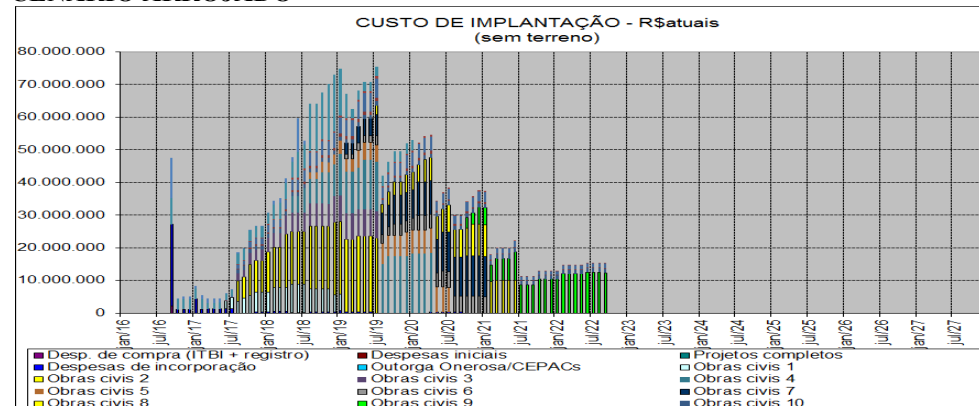
### CENÁRIO CONSERVADOR



### CENÁRIO MODERADO

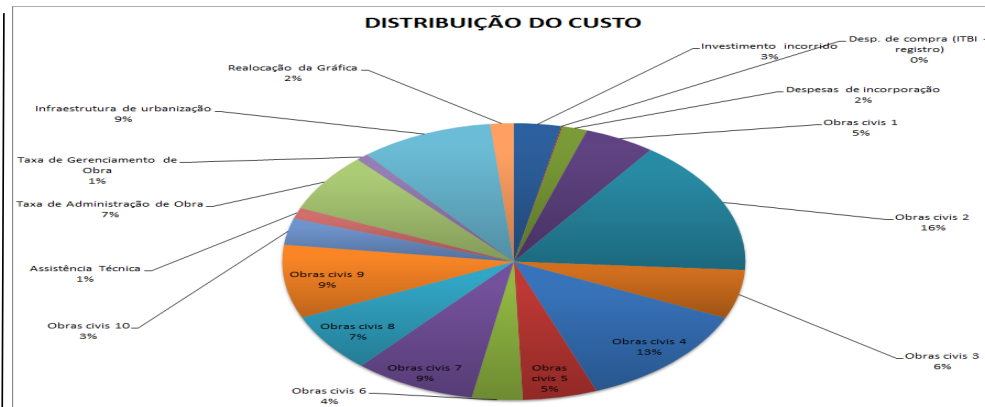


### CENÁRIO ARROJADO

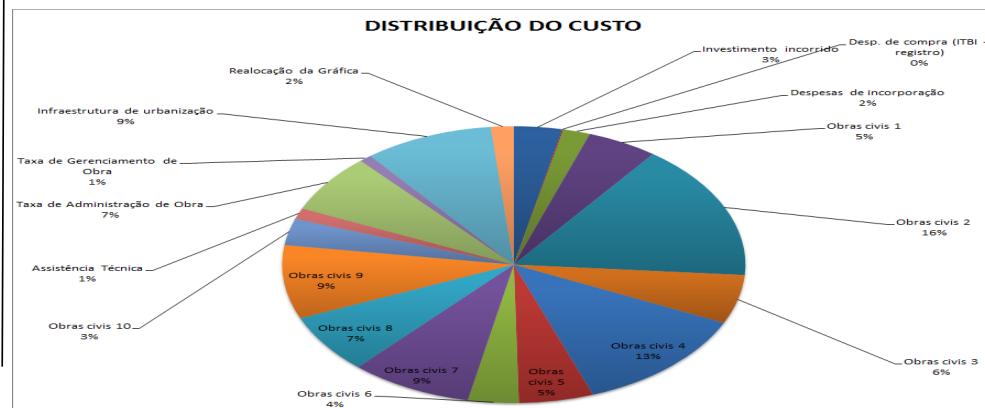


A composição do investimento está distribuída da seguinte forma:

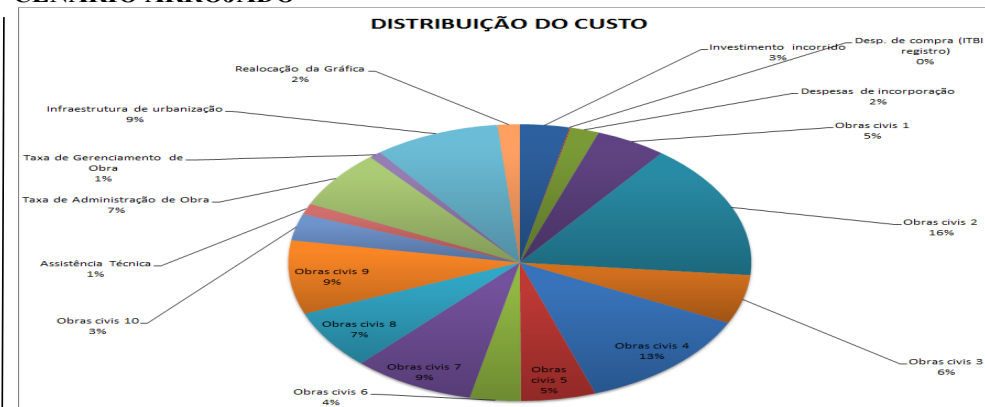
**CENÁRIO CONSERVADOR**



**CENÁRIO MODERADO**



**CENÁRIO ARROJADO**





### 3.3 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RECEITAS

O valor geral de vendas e a sua velocidade foram projetados com base nos estudos elaborados pela Lopes e apresentados pelos empreendedores, mais pesquisas de mercado efetuadas por nossa equipe técnica, contudo devemos ressaltar que o momento econômico em que passa o país é atípico e não existe uma amostra representativa de lançamentos similares nesta conjuntura que possam reduzir as incertezas com relação ao desempenho da comercialização das unidades em suas diversas etapas apresentadas pelos empreendedores.<sup>3</sup>

Setores unidades privadas	Nome	Quantidades	Cenários		Preço Unidade		VGV
			Estratégia	Áreas	Conservador		
					Vendas	Privativa	
Unidade tipo 1	HIS 1	1.576	1	49,36	2.735,01	135.000,00	212.760.000
Unidade tipo 2	HIS 2	4.144	2	45,27	4.931,62	223.250,00	925.148.000
Unidade tipo 3	HMP 1	300	3	55,31	5.066,90	280.250,00	84.075.000
Unidade tipo 4	HMP 2	300	3	63,60	5.003,67	318.250,00	95.475.000
Unidade tipo 5	HIS 2	3.256	4	45,27	4.931,62	223.250,00	726.902.000
Unidade tipo 6	HMP 1	296	3	55,31	5.066,90	280.250,00	82.954.000
Unidade tipo 7	HMP 2	296	3	63,60	5.003,67	318.250,00	94.202.000
Unidade tipo 8	HIS 2	918	6	45,27	4.931,62	223.250,00	204.943.500
Unidade tipo 9	HMP 1	300	5	55,31	5.066,90	280.250,00	84.075.000
Unidade tipo 10	HMP 2	300	5	63,60	5.003,67	318.250,00	95.475.000
Unidade tipo 11	HIS 2	2.224	7	45,27	4.931,62	223.250,00	496.508.000
Unidade tipo 12	HMP 1	300	5	55,31	5.066,90	280.250,00	84.075.000
Unidade tipo 13	HMP 2	300	5	63,60	5.003,67	318.250,00	95.475.000
Unidade tipo 14	HMP 1	296	9	55,31	5.066,90	280.250,00	82.954.000
Unidade tipo 15	HMP 2	296	9	63,60	5.003,67	318.250,00	94.202.000
Unidade tipo 16	Livre 1	614	9	59,00	5.426,27	320.150,00	196.572.100
Unidade tipo 17	Livre 2	614	9	75,00	5.560,67	417.050,00	256.068.700
Unidade tipo 18	HMP 1	148	8	55,31	5.066,90	280.250,00	41.477.000
Unidade tipo 19	HMP 2	148	8	63,60	5.003,67	318.250,00	47.101.000
Unidade tipo 20	Livre 1	524	8	59,00	5.426,27	320.150,00	167.758.600
Unidade tipo 21	Livre 2	524	8	75,00	5.560,67	417.050,00	218.534.200
Unidade tipo 22	Lojas	813	10	44,88	4.741,53	212.800,00	173.006.400
Unidade tipo 23	HMP 3	150	3	46,67	4.987,14	232.750,00	34.912.500
Unidade tipo 24	HMP 3	136	8	46,67	4.987,14	232.750,00	31.654.000
<b>Subtotais unidades privadas</b>		<b>0</b>	<b>18.773</b>	<b>-</b>	<b>918.530,71</b>	<b>246.434,13</b>	<b>4.626.308.000</b>

Setores unidades privadas	Nome	Quantidades	Cenários		Preço Unidade		VGV
			Estratégia	Áreas	Moderado		
					Vendas	Privativa	
Unidade tipo 1	HIS 1	1.576	1	49,36	2.735,01	135.000,00	212.760.000
Unidade tipo 2	HIS 2	4.144	2	45,27	5.191,18	235.000,00	973.540.000
Unidade tipo 3	HMP 1	300	3	55,31	5.333,57	295.000,00	88.500.000
Unidade tipo 4	HMP 2	300	3	63,60	5.267,02	335.000,00	100.500.000
Unidade tipo 5	HIS 2	3.256	4	45,27	5.191,18	235.000,00	765.160.000
Unidade tipo 6	HMP 1	296	3	55,31	5.333,57	295.000,00	87.320.000
Unidade tipo 7	HMP 2	296	3	63,60	5.267,02	335.000,00	99.160.000
Unidade tipo 8	HIS 2	918	6	45,27	5.191,18	235.000,00	215.730.000
Unidade tipo 9	HMP 1	300	5	55,31	5.333,57	295.000,00	88.500.000
Unidade tipo 10	HMP 2	300	5	63,60	5.267,02	335.000,00	100.500.000
Unidade tipo 11	HIS 2	2.224	7	45,27	5.191,18	235.000,00	522.640.000
Unidade tipo 12	HMP 1	300	5	55,31	5.333,57	295.000,00	88.500.000
Unidade tipo 13	HMP 2	300	5	63,60	5.267,02	335.000,00	100.500.000
Unidade tipo 14	HMP 1	296	9	55,31	5.333,57	295.000,00	87.320.000
Unidade tipo 15	HMP 2	296	9	63,60	5.267,02	335.000,00	99.160.000
Unidade tipo 16	Livre 1	614	9	59,00	5.711,86	337.000,00	206.918.000
Unidade tipo 17	Livre 2	614	9	75,00	5.853,33	439.000,00	269.546.000
Unidade tipo 18	HMP 1	148	8	55,31	5.333,57	295.000,00	43.680.000
Unidade tipo 19	HMP 2	148	8	63,60	5.267,02	335.000,00	49.580.000
Unidade tipo 20	Livre 1	524	8	59,00	5.711,86	337.000,00	176.588.000
Unidade tipo 21	Livre 2	524	8	75,00	5.853,33	439.000,00	230.036.000
Unidade tipo 22	Lojas	813	10	44,88	4.991,09	224.000,00	182.112.000
Unidade tipo 23	HMP 3	150	3	46,67	5.249,63	245.000,00	36.750.000
Unidade tipo 24	HMP 3	136	8	46,67	5.249,63	245.000,00	33.320.000
<b>Subtotais unidades privadas</b>		<b>0</b>	<b>18.773</b>	<b>-</b>	<b>918.530,71</b>	<b>5.289,53</b>	<b>4.858.600.000</b>

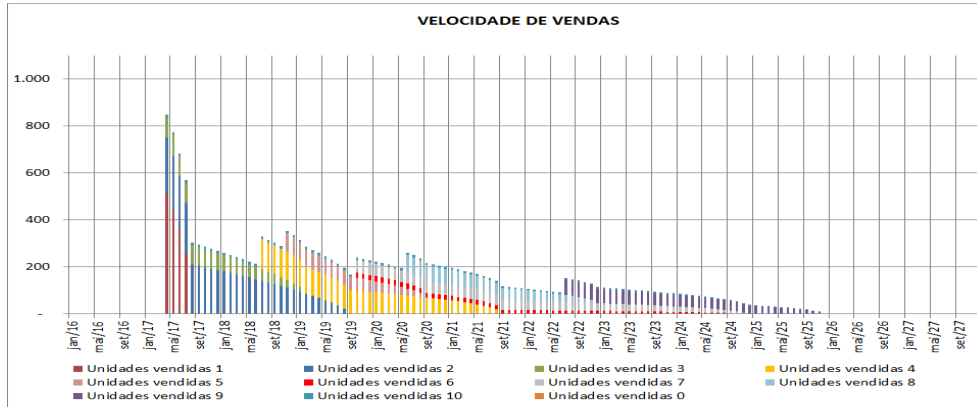
  

Setores unidades privadas	Nome	Quantidades	Cenários		Preço Unidade		VGV
			Estratégia	Áreas	Arrojado		
					Vendas	Privativa	
Unidade tipo 1	HIS 1	1.576	1	49,36	2.735,01	135.000,00	212.760.000
Unidade tipo 2	HIS 2	4.144	2	45,27	5.450,74	246.750,00	1.022.532.000
Unidade tipo 3	HMP 1	300	3	55,31	5.600,25	309.750,00	92.925.000
Unidade tipo 4	HMP 2	300	3	63,60	5.530,37	351.750,00	105.525.000
Unidade tipo 5	HIS 2	3.256	4	45,27	5.450,74	246.750,00	803.418.000
Unidade tipo 6	HMP 1	296	3	55,31	5.600,25	309.750,00	91.686.000
Unidade tipo 7	HMP 2	296	3	63,60	5.530,37	351.750,00	104.118.000
Unidade tipo 8	HIS 2	918	6	45,27	5.450,74	246.750,00	226.516.500
Unidade tipo 9	HMP 1	300	5	55,31	5.600,25	309.750,00	92.925.000
Unidade tipo 10	HMP 2	300	5	63,60	5.530,37	351.750,00	105.525.000
Unidade tipo 11	HIS 2	2.224	7	45,27	5.450,74	246.750,00	548.772.000
Unidade tipo 12	HMP 1	300	5	55,31	5.600,25	309.750,00	92.925.000
Unidade tipo 13	HMP 2	300	5	63,60	5.530,37	351.750,00	105.525.000
Unidade tipo 14	HMP 1	296	9	55,31	5.600,25	309.750,00	91.686.000
Unidade tipo 15	HMP 2	296	9	63,60	5.530,37	351.750,00	104.118.000
Unidade tipo 16	Livre 1	614	9	59,00	5.997,46	353.850,00	217.263.900
Unidade tipo 17	Livre 2	614	9	75,00	6.146,00	460.950,00	283.023.300
Unidade tipo 18	HMP 1	148	8	55,31	5.600,25	309.750,00	45.843.000
Unidade tipo 19	HMP 2	148	8	63,60	5.530,37	351.750,00	52.059.000
Unidade tipo 20	Livre 1	524	8	59,00	5.997,46	353.850,00	185.417.400
Unidade tipo 21	Livre 2	524	8	75,00	6.146,00	460.950,00	241.537.800
Unidade tipo 22	Lojas	813	10	44,88	5.240,64	235.200,00	191.217.600
Unidade tipo 23	HMP 3	150	3	46,67	5.512,11	257.250,00	38.587.500
Unidade tipo 24	HMP 3	136	8	46,67	5.512,11	257.250,00	34.986.000
<b>Subtotais unidades privadas</b>		<b>0</b>	<b>18.773</b>	<b>-</b>	<b>918.530,71</b>	<b>5.542,43</b>	<b>5.090.892.000</b>

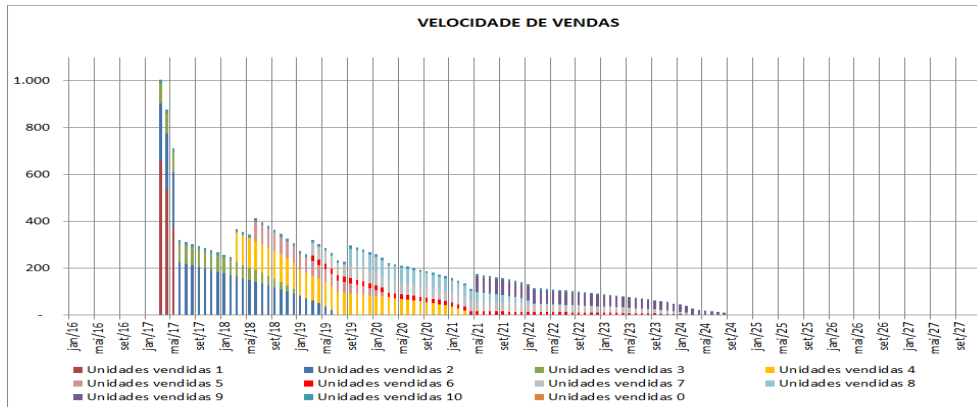
<sup>3</sup> O Preço da Unidade HIS-2 considerado no cenário moderado de R\$ 235.000,00 considera R\$ 225.000,00 para cada unidade mais R\$ 10.000,00 para uma vaga avulsa.

A estratégia de comercialização foi estabelecida considerando as unidades HIS 1 comercializadas de imediato conforme cadastro público, sendo que as as unidades HIS 2 e HMP com uma média de 247 unidades mês em média para o cenário “Arrojado”, 209 no “Moderado” e 181 no “Conservador”, conforme curvas abaixo:

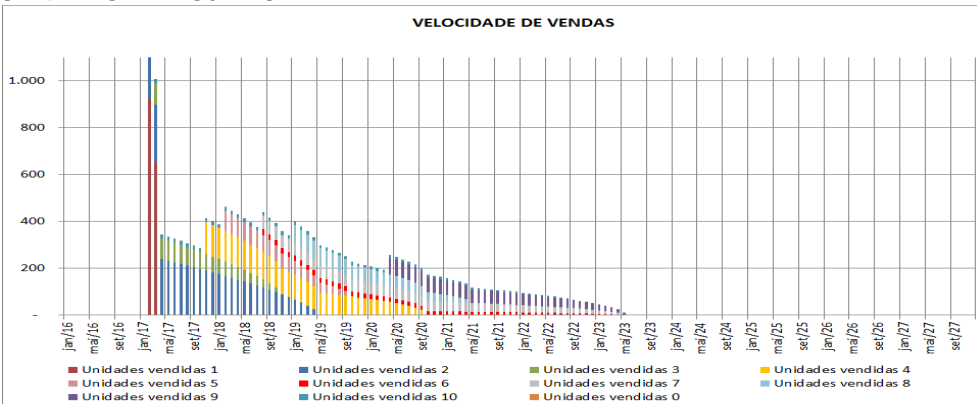
**CENÁRIO CONSERVADOR**



**CENÁRIO MODERADO**



**CENÁRIO ARROJADO**



As etapas de lançamentos foram simuladas conciliando as estratégias do empreendedor de lançamento das tipologias de unidades, adotando o seguinte critério de acordo com os cenários:

### MODERADO

Tipologia	HIS-1	HIS-2	HMP e Livres	HIS-2	HMP e Livres	HIS-2	HIS-2	HMP e Livres	HMP e Livres	Lojas
	Vendas 1	Vendas 2	Vendas 3	Vendas 4	Vendas 5	Vendas 6	Vendas 7	Vendas 8	Vendas 9	Vendas 10
Início de Vendas - mês	15	15	15	27	30	39	39	45	65	15
Demanda mensal por unidades	525,33	149,00	62,00	89,00	57,00	15,00	37,00	51,00	46,00	10,00
Prazo - meses	3	28	22	37	21	61	60	29	40	81
Fin de Vendas - mês	18	43	37	64	51	100	99	74	105	96
Chaves - mês	39	45	45	57	60	69	69	75	95	95
Repassse - mês	40	46	46	58	61	70	70	76	96	96
Quant. Unidades	1.576	4.144	1.342	3.256	1.200	918	2.224	1.480	1.820	813
% do VGV	4%	20%	8%	16%	8%	4%	11%	11%	14%	4%
Área média - m2	49,36	45,27	58,03	45,27	59,46	45,27	45,27	63,62	64,55	44,88
Unitário de venda médio - R\$	2.735,01	5.191,18	5.293,63	5.191,18	5.297,98	5.191,18	5.191,18	5.662,39	5.643,31	4.991,09
Valor de unidade médio - R\$	135.000	235.000	307.176	235.000	315.000	235.000	235.000	360.259	364.255	224.000
VGV - R\$	212.760.000	973.840.000	412.230.000	765.160.000	378.000.000	215.730.000	522.640.000	533.184.000	662.944.000	182.112.000
Mensais	23	29	29	29	29	29	29	29	29	60
Semestrais	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Anuais	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sinal	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Mensais	0%	10%	15%	10%	15%	10%	10%	15%	15%	95%
Semestrais	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Anuais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Chaves	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Repassse Financiamento	90%	85%	80%	85%	80%	85%	85%	80%	80%	0%

### CONSERVADOR

Tipologia	HIS-1	HIS-2	HMP e Livres	HIS-2	HMP e Livres	HIS-2	HIS-2	HMP e Livres	HMP e Livres	Lojas
	Vendas 1	Vendas 2	Vendas 3	Vendas 4	Vendas 5	Vendas 6	Vendas 7	Vendas 8	Vendas 9	Vendas 10
Início de Vendas - mês	16	16	16	31	35	46	46	54	79	16
Demanda mensal por unidades	394,00	143,00	60,00	86,00	54,00	15,00	36,00	49,00	44,00	8,00
Prazo - meses	4	29	22	38	22	61	62	30	41	102
Fin de Vendas - mês	20	45	38	69	57	107	108	84	120	118
Chaves - mês	40	46	46	61	65	76	76	84	109	109
Repassse - mês	41	47	47	62	66	77	77	85	110	110
Quant. Unidades	1.576	4.144	1.342	3.256	1.200	918	2.224	1.480	1.820	813
% do VGV	5%	20%	8%	16%	8%	4%	11%	11%	14%	4%
Área média - m2	49,36	45,27	58,03	45,27	59,46	45,27	45,27	63,62	64,55	44,88
Unitário de venda médio - R\$	2.735,01	4.931,62	5.028,95	4.931,62	5.033,08	4.931,62	4.931,62	5.379,27	5.361,14	4.741,53
Valor de unidade médio - R\$	135.000	223.250	291.817	223.250	299.250	223.250	223.250	342.246	346.042	212.800
VGV - R\$	212.760.000	925.148.000	391.618.500	726.902.000	359.100.000	204.943.500	496.508.000	506.524.800	629.796.800	173.006.400
Mensais	23	29	29	29	29	29	29	29	29	60
Semestrais	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Anuais	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sinal	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Mensais	0%	10%	15%	10%	15%	10%	10%	15%	15%	95%
Semestrais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Anuais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Chaves	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Repassse Financiamento	100%	85%	80%	85%	80%	85%	85%	80%	80%	0%

### ARROJADO

Tipologia	HIS-1	HIS-2	HMP e Livres	HIS-2	HMP e Livres	HIS-2	HIS-2	HMP e Livres	HMP e Livres	Lojas
	Vendas 1	Vendas 2	Vendas 3	Vendas 4	Vendas 5	Vendas 6	Vendas 7	Vendas 8	Vendas 9	Vendas 10
Início de Vendas - mês	14	14	14	23	26	32	32	37	52	14
Demanda mensal por unidades	788,00	155,00	65,00	93,00	59,00	16,00	39,00	53,00	48,00	12,00
Prazo - meses	2	27	21	35	20	57	57	28	38	68
Fin de Vendas - mês	16	41	35	58	46	89	89	65	90	82
Chaves - mês	38	44	44	53	56	62	62	67	82	82
Repassse - mês	39	45	45	54	57	63	63	68	83	83
Quant. Unidades	1.576	4.144	1.342	3.256	1.200	918	2.224	1.480	1.820	813
% do VGV	4%	20%	9%	16%	8%	4%	11%	11%	14%	4%
Área média - m2	49,36	45,27	58,03	45,27	59,46	45,27	45,27	63,62	64,55	44,88
Unitário de venda médio - R\$	2.735,01	5.450,74	5.558,31	5.450,74	5.562,88	5.450,74	5.450,74	5.945,51	5.925,47	5.240,64
Valor de unidade médio - R\$	135.000	246.750	322.535	246.750	330.750	246.750	246.750	378.272	382.468	235.200
VGV - R\$	212.760.000	1.022.532.000	432.841.500	803.418.000	396.900.000	226.516.500	548.772.000	559.843.200	696.091.200	191.217.600
Mensais	23	29	29	29	29	29	29	29	29	60
Semestrais	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Anuais	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sinal	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Mensais	0%	10%	15%	10%	15%	10%	10%	15%	15%	95%
Semestrais	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Anuais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Chaves	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Repassse Financiamento	80%	85%	80%	85%	80%	85%	85%	80%	80%	0%

### 3.4 OUTROS PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

O potencial de receitas do empreendimento e a velocidade de vendas foi projetado com base nos parâmetros apresentados no item anterior, admitindo que a média é a estabelecida como referencial citado anteriormente, imprimindo maior intensidade de absorção no início da etapa de venda, caindo gradualmente ao longo do período de comercialização, recuperando a cada novo lançamento.

Para as despesas com Divulgação/Publicidade e Corretagem foram considerados os custos estimados em: R\$ 45.000.000,00 equivalente a aproximadamente 1,0% do Valor Geral de Vendas das unidades para a divulgação e publicidade e 3,2% para corretagem das unidades HIS 1 e HIS 2 e 3,9% para as demais.

Para a contribuição com as despesas Gerais e Administrativas (G&A) da empresa foi adotado um percentual de 2,5% das receitas para gestão da incorporação e 1,25% para gestão dos financiamentos.

Os parâmetros adotados para encaixe de receitas junto à instituição financeira estimou um defasagem de 3 meses entre a venda e o repasse no cenário moderado, 2 mês no cenário arrojado e 4 meses no cenário conservador, 1 mês entre o custo incorrido e a liberação das parcelas mensais no cenário arrojado, 2 meses no cenário moderado e 3 meses no cenário conservador.

Com relação ao PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os lucros foram considerados no total de 4% para as unidades com base no enquadramento no regime especial de tributação com a adoção do patrimônio de afetação.

## 4 TAXA DE RETORNO (RR)

A Taxa de Retorno do projeto foi calculada no conceito interno e restrito, podendo-se defini-los da seguinte forma:

- **Conceito Interno para as Taxas de Retorno:** é o procedimento de cálculo convencional de taxas de retorno onde determina-se a taxa de desconto que iguala, em determinado momento do tempo, normalmente no início do fluxo, o valor presente das entradas e saídas de caixa.
- **Conceito Restrito para a Taxas de Retorno:** é o procedimento de cálculo de taxas internas de retorno onde separam-se os investimentos e os retornos, descontando-se os investimentos a uma taxa de aplicação financeira (juros livre de risco) ou custo de oportunidade e os retornos à taxa equivalente procurada.

## 5 CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO)

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa da Parque Raposo converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os investidores que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o custo de capital é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado.

Para se estimar os custos de financiamento de capital próprio ( $K_e$ ), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos pela sua consistência como atratividade para o investidor de longo prazo e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de adotar uma taxa livre de risco que já tem o Risco Brasil embutida, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais a realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível de diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez e porte deste perfil de ativo no mercado local e no estágio de desenvolvimento em que está.

O cálculo para efeito de fundamentação e raciocínio lógico foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

Onde:

$R_f$  = taxa de retorno livre de risco

$R_p$  = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa (eventualmente o Beta Total incluindo o risco não sistemático)

$R_{liq}$  = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco ( $R_f$ ) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/05/2024- média móvel de 12 meses), fixando em 6,85% ao ano no momento atual e depois estabilizada em 4,0% após 5 anos.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral ( $R_m$ ) foi considerado o prêmio médio de 4,39% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 3,89% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) após 10 anos.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para as empresas brasileiras enquadradas no setor Incorporações (Homebuilding) ou a média do setor nos mercados. No presente caso para o cenário moderado consideramos um beta de 1,80 para o empreendimento avaliando até a data de aprovação e lançamento.

Na medida em que o projeto se desenvolve e apresenta riscos menores, proporcionados pela materialização do empreendimento e posterior consolidação da comercialização, passamos a adotar betas decrescentes, fixamos o beta médio desalavancado de 1,00 para o momento após 2 anos do fim das vendas.

O prêmio pelo risco de liquidez e/ou tamanho do negócio, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação as empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa (“small cap”), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

No presente caso adotamos 3,00% ao ano na fase inicial de desenvolvimento, caindo para 1,00% ao ano com a consolidação do empreendimento em 7 anos após o início.

Na fórmula de cálculo do Ke foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado parcialmente com capital próprio.

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o empreendedor nos cenários “moderado”, “conservador” e “arrojado”, são:

**CENÁRIO CONSERVADOR**

$$K_e = 6,85\% + (4,39\% \times 1,60) + 1,50\% = 15,4\% \text{ desalavancado}$$

$$K_e = 6,85\% + (4,39\% \times 2,00) + 1,50\% = 17,1\% \text{ alavancado}$$

**CENÁRIO MODERADO**

$$K_e = 6,85\% + (4,39\% \times 1,80) + 3,00\% = 17,8\% \text{ desalavancado}$$

$$K_e = 6,85\% + (4,39\% \times 2,25) + 3,00\% = 19,7\% \text{ alavancado}$$

**CENÁRIO ARROJADO**

$$K_e = 6,85\% + (4,39\% \times 1,90) + 4,50\% = 19,7\% \text{ desalavancado}$$

$$K_e = 6,85\% + (4,39\% \times 2,38) + 4,50\% = 21,8\% \text{ alavancado}$$

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza.

## 6. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico da SPE equiparado ao valor do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos acionista na Data (i)

Ke = custo de capital

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor econômico para o empreendimento no estágio atual após o pagamento da operação de CRI:

Cenários	Valor Econômico
Conservador:	R\$ 192.620.000,00
Moderado:	R\$ 340.670.000,00
Arrojado:	R\$ 522.260.000,00

O valor acima representa o valor presente líquido do fluxo futuro esperado para a Parque Raposo, considerando-se o investimento total de implantação das obras, as receitas de vendas e outros custos e despesas esperados, descontado a uma taxa de 19,7% ao ano para o cenário “Moderado”, 17,1% ao ano para o cenário “Conservador” e 21,8% ao ano para o cenário “Arrojado”, estabelecida como a taxa de atratividade para o estágio atual de desenvolvimento do empreendimento.

É importante destacar que este resultado representa o Fluxo de Caixa da SPE Operacional (Parque Raposo) após o pagamento da operação de CRI, não representando o Fluxo de Caixa dos cotistas do FIP.



## 7. VALORES REFERENCIAIS E INDICADORES DE VIABILIDADE DA SPE

Com base no modelo estabelecido e considerando-se o cenário esperado para encaixe de receitas, despesas e custos de implantação, arbitrou-se os seguintes valores referenciais para o empreendimento nos 3 cenários de simulação.

### CENÁRIO MODERADO

Cenário: Fluxo Projetado esperado	Moeda Constante	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Investimentos Totais	-272.531	-248.505	-213.251
Retornos Totais	1.481.342	1.029.899	569.392
Resultados	1.208.811	781.395	356.141

Para se visualizar isoladamente os Custos de Implantação e as Receitas de Líquidas de Vendas, apresentamos também estes parâmetros no formato abaixo.

Cenário: Componentes isolados	Moeda Constante	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Custo de Implantação	-2.737.112	-2.225.690	-1.608.326
Receita Líquida Disponível	4.180.485	3.144.762	1.999.971
Financiamento Líquido	-76.190	-24.462	17.731
Receita Financeira Líquida	7.822	-5.335	-3.175
Fluxo de Pagamento CRI	-166.194	-116.565	-52.470
Resultados	1.208.811	772.711	353.731

Os valores presentes estão calculados com base na data de início do investimento, notando-se que os valores foram descontados pelas taxas do início do projeto, incluindo o risco completo (Ke) e também sem o prêmio pelo risco do negócio (Taxa Livre de Risco).

As taxas de retorno considerando-se os conceitos de cálculo interno e restrito e o tempo de retorno do capital estão resumidos abaixo.

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito restrito	42,2%	
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	60,8%	
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back)	44	meses

Os referenciais de taxa no conceito restrito são também uma simulação em um contexto mais conservador, admitindo um cenário onde o investidor provisiona recursos no início do investimento em um fundo com baixa remuneração, antecipando portanto seus aportes de capital e consequentemente reduzindo sua taxa de retorno esperada.

Outro indicador importante para avaliar a qualidade do investimento é o Valor Presente Líquido do Fluxo de Caixa Esperado, que é calculado a partir do custo de capital estabelecido para o projeto, também conhecido como Taxa Mínima de Atratividade.

Neste contexto e considerando-se o Custo de Capital de 19,0% ao ano obtivemos o Valor Presente Líquido apresentado anteriormente de R\$ 353,7 a R\$ 356,1 milhões.

Este parâmetro demonstra qual é o montante equivalente de retorno na data inicial de implantação que os investidores estão recebendo além da remuneração fixada como atrativa para este perfil de negócio.

Conceitualmente, este resultado tem que ser maior que zero para que o projeto seja viável, ou seja, o empreendimento está remunerando o capital investido em nível superior ao mínimo estabelecido.

Adicionalmente pode-se estimar os seguintes índices comparativos entre o resultado esperado do empreendimento e seus parâmetros principais.

Indicadores adicionais	Nominais	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
Resultado/Receita Disponível	29%	25%	18%
Resultado/Custo de Implantação	44%	35%	22%
Resultado/Investimento	444%	314%	167%

Para os cenários “Conservador” e “Arrojado” temos os seguintes indicadores:

**CENÁRIO CONSERVADOR**

Cenário: Componentes isolados	Moeda Constante	Valor Presente	
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Custo de Implantação	-2.783.331	-2.212.863	-1.658.422
Receita Líquida Disponível	3.949.075	2.872.015	1.911.923
Financiamento Líquido	-74.552	-22.731	12.110
Receita Financeira Líquida	8.509	-5.617	-3.549
Fluxo de Pagamento CRI	-165.535	-115.906	-62.479
Resultados	934.166	514.898	199.583
Cenário: Fluxo Projetado esperado	Moeda Constante	Valor Presente	
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Investimentos Totais	-387.625	-350.500	-306.027
Retornos Totais	1.321.791	874.393	508.743
Resultados	934.166	523.893	202.716
	0		
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito restrito		25,3%	
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno		33,5%	
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back)		60	meses
Indicadores adicionais	Nominais	Valor Presente	
		sem prêmio risco	com prêmio risco
Resultado/Receita Disponível	24%	18%	10%
Resultado/Custo de Implantação	34%	23%	12%
Resultado/Investimento	241%	149%	66%

Neste cenário foi considerado uma combinação de efeitos negativos nas variáveis principais do modelo, representando um cenário bem desfavorável, tornando os indicadores de qualidade do investimento em níveis muito próximos a parâmetros mínimos de atratividade.

CENÁRIO ARROJADO

Cenário: Componentes isolados	Moeda Constante	Valor Presente sem prêmio risco	Valor Presente com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Custo de Implantação	-2.691.001	-2.236.804	-1.594.432
Receita Líquida Disponível	4.414.530	3.429.871	2.153.117
Financiamento Líquido	-78.479	-26.388	23.212
Receita Financeira Líquida	7.183	-5.053	-2.915
Fluxo de Pagamento CRI	-158.882	-109.253	-37.196
Resultados	1.493.352	1.052.373	541.786
Cenário: Fluxo Projetado esperado	Moeda Constante	Valor Presente sem prêmio risco	Valor Presente com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Investimentos Totais	-142.188	-131.316	-112.974
Retornos Totais	1.635.540	1.191.613	655.488
Resultados	1.493.352	1.060.297	542.515
	-		
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito restrito		80,5%	
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno		131,3%	
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back)		37 meses	
Indicadores adicionais	Nominais	Valor Presente sem prêmio risco	Valor Presente com prêmio risco
Resultado/Receita Disponível	34%	31%	25%
Resultado/Custo de Implantação	55%	47%	34%
Resultado/Investimento	1050%	807%	480%

No contexto das premissas do cenário “Arrojado” os indicadores se apresentam bem atrativos, ressaltando-se que este cenário representa uma combinação positiva das principais variáveis do modelo, direcionando o investidor para analisar com cuidado as premissas adotadas em cada cenário para configurar seu parecer sobre a viabilidade e os valores referenciais do empreendimento.

Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

## 8. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO COTISTA DA NOVA RAPOSO (FCFE)

Após a análise dos indicadores apresentados para a Parque Raposo, verificaremos a viabilidade de investimento na visão dos acionistas da Nova Raposo S.A.:

-	Despesas Recorrentes da Empresa
+/-	EBITDA
+/-	Variação de Capital de Giro
=	<b>Fluxo Atividade</b>
-	Impostos IR/CSLL
-	Investimentos (integralizações na Parque Raposo)
+	Retornos (Dividendos da Parque Raposo)
=	<b>FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>
+	Receitas financeiras líquidas de impostos
-	Despesas Financeiras Dívida
+	Principal Dívida Captação
-	Principal Dívida Amortização
=	<b>FCFF - Fluxo de Caixa Acionista</b>
+	Integralização
-	Distribuição de Dividendos
=	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>

As despesas de estruturação da Nova Raposo S.A. serão de responsabilidade do empreendedor, conforme informado pela solicitante.

As despesas recorrentes da Nova Raposo S.A. conforme estimativa da solicitante serão de R\$ 5.000/mês.

Como a empresa não apresenta operação, consideramos que não há impostos a serem desembolsados durante a projeção.

Os investimentos serão feitos na Parque Raposo, à medida que houver necessidade, conforme cronograma da Parque Raposo.

As integralizações na empresa serão feitas pelo FIP Nova Raposo à medida que houver necessidade.

Consideramos que a empresa apresentará um valor mínimo de R\$ 3 milhões em caixa aplicados à CDI, gerando uma receita financeira, o restante disponível será distribuído ao FIP Nova Raposo, conforme fluxos de caixa apresentados em anexo.

Após projeção de fluxo de caixa da Nova Raposo S.A., será analisado o FIP:

-	Taxa de Administração e custódia
-	Taxa de Performance
-	Demais despesas recorrentes
+/-	EBITDA
+/-	Variação de Capital de Giro
=	<b>Fluxo Atividade</b>
-	Impostos IR/CSLL
-	Investimentos (integralizações na Nova Raposo S.A.)
+	Retornos da integralização (Parte Dividendos da Nova Raposo S.A.)
+	Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos da Nova Raposo S.A.)
=	<b>FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>
+	Receitas financeiras líquidas de impostos
-	Despesas Financeiras Dívida
+	Principal Dívida Captação
-	Principal Dívida Amortização
=	<b>FCFF - Fluxo de Caixa Cotista</b>
+	Integralização
-	Distribuição de Dividendos
=	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>

As despesas de estruturação do FIP Nova Raposo serão de responsabilidade pelos controladores, conforme informado pela solicitante.

As despesas recorrentes do FIP Nova Raposo conforme informações da solicitante serão:

<u>Despesas de Estruturação e Recorrentes do FIP</u>			
Taxa de Administração e custódia		1,55%	PL
Taxa de Performance		20,00%	sobre o que exceder IPCA+10%
Demais custos		12.500	mês

Como a empresa não apresenta operação, consideramos que não há impostos a serem desembolsados durante a projeção.

Os investimentos serão feitos na Nova Raposo S.A. à medida que houver necessidade.

As integralizações na empresa serão feitas no FIP Nova Raposo integralmente na data de janeiro de 2017, conforme informado pela solicitante.

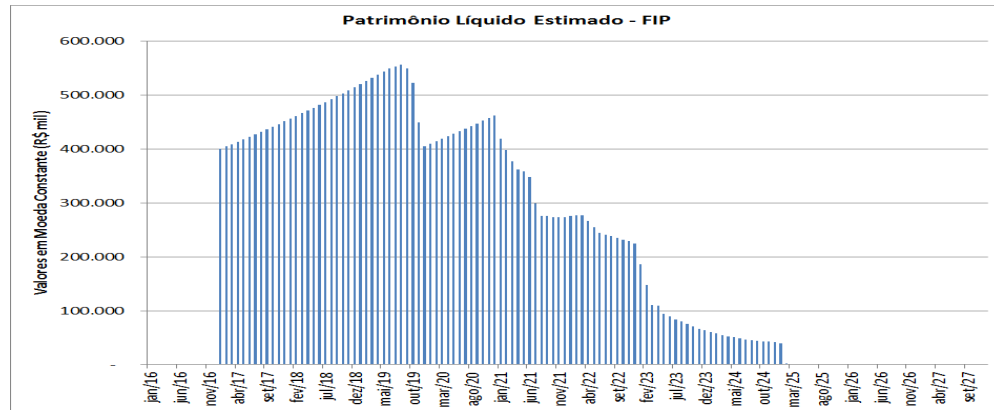
Consideramos que o FIP Nova Raposo apresentará aplicações do caixa disponível à CDI, gerando uma receita financeira, o restante disponível será distribuído aos cotistas do FIP Nova Raposo, conforme fluxos de caixa projetados apresentados em anexo.

Diante dos critérios apresentados anteriormente e os fluxos de caixa apresentados em anexo os indicadores para os cotistas do FIP Nova Raposo são:

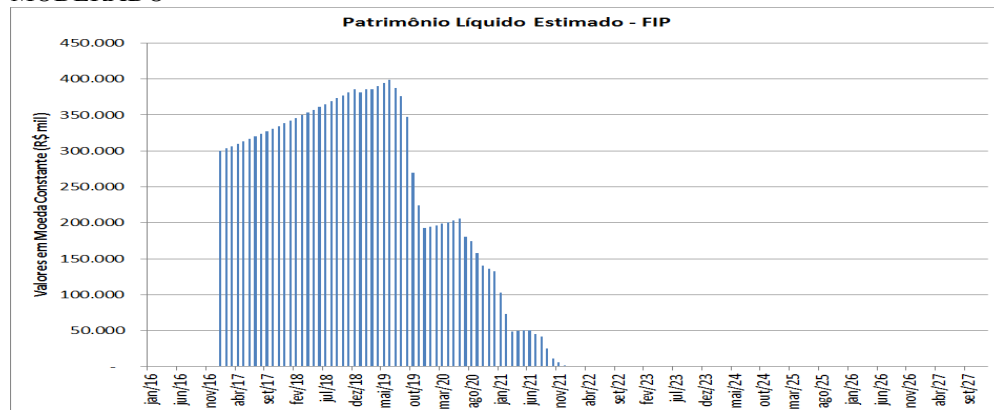
FIP	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	14,0%	14,0%	14,0%
Prazo de duração do FIP:	98	60	46
Nível de Exposição:	326.009	217.810	87.947

A seguir apresentamos os gráficos do Patrimônio Líquido do FIP, estimado para cada cenário:

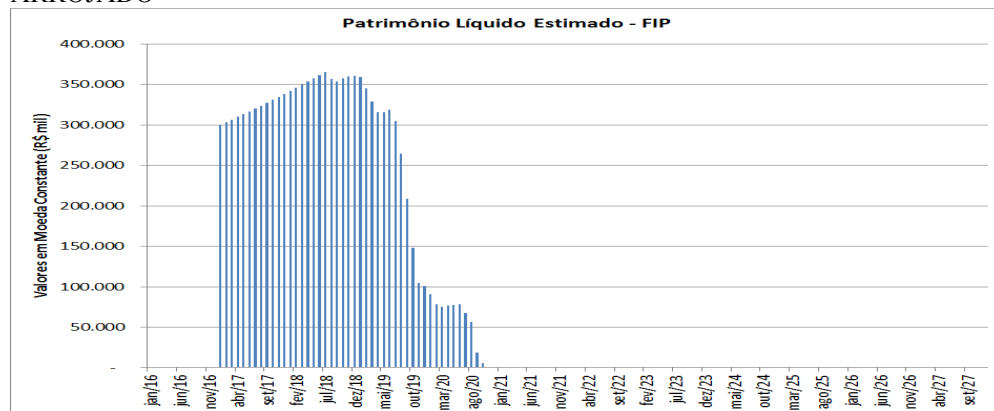
**CONSERVADOR**



**MODERADO**



**ARROJADO**



Os retornos apresentados pela Parque Raposo após gerar os resultados esperados para o FIP Nova Raposo serão distribuídos para o empreendedor Reserva Raposo S.A. Tendo em vista o investimento do cotista do FIP Nova Raposo irá alavancar seu resultado, apresentando os seguintes indicadores:

**CENÁRIO MODERADO:**

Cenário: Componentes isolados	Moeda Constante	Valor Presente	
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Custo de Implantação	-2.737.112	-2.225.690	-1.608.326
Receita Líquida Disponível	4.180.485	3.144.762	1.999.971
Financiamento Líquido	-76.190	-24.462	17.731
Receita Financeira Líquida	7.822	-5.335	-3.175
Fluxo de Pagamento CRI	-166.194	-116.565	-52.470
Fluxo Investidor	-207.072	-133.164	-48.610
Resultados	1.001.738	639.546	305.122
<b>Cenário: Fluxo Projetado esperado</b>			
	Moeda Constante	Valor Presente	
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Investimentos Totais	-31.767	-31.543	-31.167
Retornos Totais	1.033.505	676.030	333.637
Resultados	1.001.738	644.487	302.471
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito restrito		79,9%	
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno		81,7%	
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back)		51 meses	
<b>Indicadores adicionais</b>			
	Moeda Constante	Valor Presente	
		sem prêmio risco	com prêmio risco
Resultado/Terreno	1160%	741%	353%
Resultado/Receita Disponível	24%	20%	15%
Resultado/Custo de Implantação	37%	29%	19%
Resultado/Investimento	3153%	2043%	970%



CENÁRIO CONSERVADOR:

Cenário: Componentes isolados	Moeda Constante	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Custo de Implantação	-2.783.331	-2.212.863	-1.658.422
Receita Líquida Disponível	3.949.075	2.872.015	1.911.923
Financiamento Líquido	-74.552	-22.731	12.110
Receita Financeira Líquida	8.509	-5.617	-3.549
Fluxo de Pagamento CRI	-165.535	-115.906	-62.479
Fluxo Investidor	-363.926	-190.675	-46.315
Resultados	570.240	324.223	153.268
<b>Cenário: Fluxo Projetado esperado</b>			
	Moeda Constante	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Investimentos Totais	-27.504	-27.289	-26.996
Retornos Totais	597.745	356.696	178.461
Resultados	570.240	329.407	151.465
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito restrito		52,6%	
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno		53,6%	
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back)		62	meses
<b>Indicadores adicionais</b>			
	Moeda Constante	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
Resultado/Terreno	660%	375%	177%
Resultado/Receita Disponível	14%	11%	8%
Resultado/Custo de Implantação	20%	15%	9%
Resultado/Investimento	2073%	1207%	561%

CENÁRIO ARROJADO:

Cenário: Componentes isolados	Moeda Constante	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Custo de Implantação	-2.691.001	-2.236.804	-1.594.432
Receita Líquida Disponível	4.414.530	3.429.871	2.153.117
Financiamento Líquido	-78.479	-26.388	23.212
Receita Financeira Líquida	7.183	-5.053	-2.915
Fluxo de Pagamento CRI	-158.882	-109.253	-37.196
Fluxo Investidor	-262.830	-202.391	-117.949
Resultados	1.230.522	849.982	423.837
Cenário: Fluxo Projetado esperado	Moeda Constante	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
	R\$mil	R\$mil	R\$mil
Investimentos Totais	-27.722	-27.515	-27.115
Retornos Totais	1.258.243	882.105	447.633
Resultados	1.230.522	854.590	420.518
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito restrito		120,9%	
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno		125,1%	
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back)		39	meses
Indicadores adicionais	Moeda Constante	Valor Presente	Valor Presente
		sem prêmio risco	com prêmio risco
Resultado/Terreno	1425%	984%	491%
Resultado/Receita Disponível	28%	25%	20%
Resultado/Custo de Implantação	46%	38%	27%
Resultado/Investimento	4439%	3106%	1551%

## VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios, premissas, pressupostos, ressalvas e fatores limitantes expostos, concluímos que o empreendimento avaliando se mostra viável no cenário “Moderado”, apresenta indicadores muito atrativos no “Arrojado” e está com indicadores dentro dos níveis fixados de atratividade mínima no cenário “Conservador”.

### Cenário 1 - R\$ nominais:

Parque Raposo (SPE Operacional)	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	39,6%	68,2%	142,1%

FIP	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	19,4%	19,4%	19,5%
Prazo de duração do FIP:	98	60	46

### Cenário 2 - R\$ moeda constante:

Parque Raposo (SPE Operacional)	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	33,5%	60,8%	131,3%
Margem Bruta:	34,3%	39,2%	43,6%

FIP	Conservador	Moderado	Arrojado
Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno:	14,0%	14,0%	14,0%
Prazo de duração do FIP:	98	60	46
Nível de Exposição:	326.009	217.810	87.947


Ressaltamos que os indicadores e valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas dos negócios e aos cenários construídos para essa simulação, devendo o usuário deste laudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos fluxos de caixa que fazem parte integrante deste trabalho. Este relatório é uma versão preliminar e deverá ser refeito quando forem apresentadas as informações complementares solicitadas.

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelos empreendedores e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do dimensionamento e aprovação do projeto, do plano de implantação, comercialização e financiamento, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos serão concretizados e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e o empreendedor, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, a efetiva aprovação do projeto nas dimensões e prazos esperados, os valores de venda, velocidade de absorção, custos de implantação, política de impostos e outras variáveis relevantes.

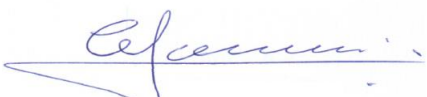
Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



---

**SYLVIO WEY DE ALMEIDA**  
**ENGENHEIRO**  
**CREA Nº 178.878/D**



---

**CARLOS EDUARDO FONSECA**  
**ECONOMISTA**  
**CORECON Nº 39777**

## **VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de nº 20.843.002/0916 que se compõe de 73 (setenta e três) folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Fluxos de caixa anuais projetados R\$ moeda constante – cenário conservador;
- Fluxos de caixa anuais projetados R\$ moeda constante – cenário moderado;
- Fluxos de caixa anuais projetados R\$ moeda constante – cenário arrojado;
- Documentação fornecida pela solicitante.

São Paulo, 22 de setembro de 2016.

**FLUXOS ANUAIS PROJETADOS  
MOEDA CONSTANTE  
CENÁRIO MODERADO**

SPE		Ano										
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
+	<b>Receitas Operacionais</b>	-	<b>76.566</b>	<b>503.761</b>	<b>1.072.091</b>	<b>617.360</b>	<b>701.811</b>	<b>633.246</b>	<b>303.054</b>	<b>457.354</b>		
	Potencial de Receitas	-	1.118.866	624.540	722.032	651.190	316.190	452.102	430.334			
	Receita efetiva do mês	-	109.963	538.065	1.098.679	620.191	702.414	625.477	304.463			
	Inadimplência do mês	-	1.008	3.551	20.188	4.349	19.618	25.792	11.728			
	Inadimplência acumulada	-	1.008	3.560	23.748	28.097	47.715	73.507	85.235			
	Atrasos de inadimplência	-	336	1.413	2.432	14.782	13.820	18.506	28.71			
	Recuperação de unidades	-	20	472	916	6.160	5.809	3.548	5.531			
	Correção paga diretamente	-	33.753	36.190	29.936	23.773	20.232	14.285	9.811			
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	<b>4.413</b>	<b>21.598</b>	<b>44.081</b>	<b>25.645</b>	<b>28.882</b>	<b>23.901</b>	<b>12.515</b>	<b>18.401</b>		
	PIS	-	408	1.998	4.078	2.372	2.672	2.396	1.188	1.702		
	COFINS	-	1.886	9.233	18.845	10.963	12.347	11.073	5.350	7.866		
	IR	-	1.390	6.803	13.886	8.078	9.098	8.159	3.942	5.796		
	CSSL	-	728	3.564	7.273	4.231	4.765	4.274	2.065	3.036		
-	<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	<b>148.696</b>	<b>154.830</b>	<b>590.707</b>	<b>681.999</b>	<b>519.118</b>	<b>332.792</b>	<b>169.309</b>	<b>163.105</b>	<b>19.906</b>		
	Custos incorridos	88.522	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Custos de Obras Civis	30.199	124.975	562.687	632.721	491.538	301.100	141.457	147.799	-		
	Outros Custos de Implantação	28.400	14.458	2.127	2.036	331	1.234	-	-	-		
	Divulgação/Publicidade	1.575	12.488	6.750	6.503	3.789	3.789	3.789	3.789	2.526		
	Correção em	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas com G&A	-	2.910	19.143	40.739	23.460	26.669	24.063	11.516	17.379		
+	Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)	<b>(148.696)</b>	<b>(82.677)</b>	<b>(108.544)</b>	<b>346.011</b>	<b>72.596</b>	<b>340.138</b>	<b>438.035</b>	<b>127.435</b>	<b>419.047</b>		
+	Receitas financeiras líquidas de impostos	216	740	646	615	597	589	589	589	589		
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>(148.480)</b>	<b>(81.936)</b>	<b>(107.898)</b>	<b>346.626</b>	<b>73.193</b>	<b>340.727</b>	<b>438.624</b>	<b>128.024</b>	<b>419.636</b>		
+	Liberações de parcelas do financiamento	-	12.817	119.070	148.989	127.235	101.914	113.028	113.849	-		
-	Despesas iniciais (TAC/RCC/Viabilidade/Anal. Jurídica)	-	128	1.815	1.615	1.734	-	2.076	-	-		
-	Despesas periódicas (Seguro DF/Medção de obra)	-	12	872	1.380	1.286	1.137	1.460	1.248	104		
-	Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Juros	-	143	4.726	12.083	10.579	10.108	9.171	14.006	506		
-	Amortizações	-	12.817	43.509	173.771	4.600	127.447	167.127	69.213	138.427		
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>	<b>-</b>	<b>(284)</b>	<b>68.147</b>	<b>(39.850)</b>	<b>109.036</b>	<b>(36.778)</b>	<b>(66.807)</b>	<b>29.382</b>	<b>(139.037)</b>		
=	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>	<b>(148.480)</b>	<b>(82.220)</b>	<b>(39.750)</b>	<b>306.776</b>	<b>182.229</b>	<b>303.949</b>	<b>371.818</b>	<b>157.406</b>	<b>280.599</b>		
-	Pagamento CRI 1	(109.505)	-	116.154	51.046	60.632	30.196	-	-	-		
-	Pagamento CRI 2	(17.208)	-	12.640	7.988	9.510	4.741	-	-	-		
=	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas de SPE</b>	<b>(21.767)</b>	<b>(82.220)</b>	<b>(166.544)</b>	<b>247.742</b>	<b>112.087</b>	<b>269.012</b>	<b>371.818</b>	<b>157.406</b>	<b>280.599</b>		
+	Integralização	31.767	84.166	207.375	48.753	61.117	23.008	-	-	-		
-	Distribuição de Dividendos	-	(19.36)	(36.831)	(296.495)	(173.204)	(292.020)	(371.818)	(157.406)	(280.599)		
=	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>		
=	<b>Fluxos de Dividendos</b>	<b>(31.767)</b>	<b>(82.220)</b>	<b>(166.544)</b>	<b>247.742</b>	<b>112.087</b>	<b>269.012</b>	<b>371.818</b>	<b>157.406</b>	<b>280.599</b>		

SPE	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>+</b>	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>26.854</b>	<b>10.445</b>	<b>4.993</b>	<b>1.115</b>	<b>7</b>				
	Potencial de Receitas	25.377	10.182	4.888	1.040					
	Receita efetiva do mês	24.108	9.673	4.644	988					
	Inadimplência do mês	1.269	509	244	52					
	Inadimplência acumulada	108.271	108.780	109.024	109.076	109.076	109.076	109.076	109.076	109.076
	Atrasados de inadimplência	1.514	489	229	76	1				
	Recuperação de unidades	1.232	283	121	52	5				
	Correção paga diretamente									
<b>-</b>	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>1.074</b>	<b>418</b>	<b>200</b>	<b>45</b>	<b>0</b>				
	PIS	99	39	18	4	0				
	COFINS	459	179	85	19	0				
	IR	338	132	63	14	0				
	CSSL	177	69	33	7	0				
<b>-</b>	<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	<b>1.020</b>	<b>397</b>	<b>190</b>	<b>42</b>	<b>0</b>				
	Custos incorridos	-	-	-	-	-				
	Custos de Obras Civis	-	-	-	-	-				
	Outros Custos de Implantação	-	-	-	-	-				
	Divulgação/Publicidade	-	-	-	-	-				
	Correlação	-	-	-	-	-				
	Despesas com G&A	1.020	397	190	42	0				
<b>=</b>	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)</b>	<b>24.759</b>	<b>9.630</b>	<b>4.604</b>	<b>1.028</b>	<b>6</b>				
<b>+</b>	<b>Receitas financeiras líquidas de impostos</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>285</b>				
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>25.348</b>	<b>10.220</b>	<b>5.193</b>	<b>1.617</b>	<b>301</b>				
<b>+</b>	<b>Liberações de parcelas do financiamento</b>	-	-	-	-	-				
<b>-</b>	<b>Despesas iniciais (TAC/RC/Validade/Anat. Jurídica)</b>	-	-	-	-	-				
<b>-</b>	<b>Despesas periódicas (Seguro DF/Injeção de obra)</b>	-	-	-	-	-				
<b>-</b>	<b>Despesas IOF</b>	-	-	-	-	-				
<b>-</b>	<b>Juros</b>	-	-	-	-	-				
<b>-</b>	<b>Amortizações</b>	-	-	-	-	-				
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>	-	-	-	-	-				
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas P J</b>	<b>25.348</b>	<b>10.220</b>	<b>5.193</b>	<b>1.617</b>	<b>301</b>				
<b>-</b>	<b>Pagamento CRI 1</b>	-	-	-	-	-				
<b>-</b>	<b>Pagamento CRI 2</b>	-	-	-	-	-				
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE</b>	<b>25.348</b>	<b>10.220</b>	<b>5.193</b>	<b>1.617</b>	<b>301</b>				
<b>+</b>	<b>Injeção</b>	-	-	-	-	-				
<b>-</b>	<b>Distribuição de Dividendos</b>	(25.348)	(10.220)	(5.193)	(1.617)	(10.301)				
<b>=</b>	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>				
<b>=</b>	<b>Fluxos de Dividendos</b>	<b>25.348</b>	<b>10.220</b>	<b>5.193</b>	<b>1.617</b>	<b>10.301</b>				



SPE	Ano							Total
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
<b>+</b>	<b>Receitas Operacionais</b>							<b>4.408.657</b>
	-	-	-	-	-	-	-	4.578.075
	-	-	-	-	-	-	-	4.488.989
	-	-	-	-	-	-	-	109.076
	109.076	109.076	109.076	109.076	109.076	109.076	109.076	77.590
	-	-	-	-	-	-	-	32.723
	-	-	-	-	-	-	-	170.654
<b>-</b>	<b>Impostos sobre receitas</b>							<b>183.172</b>
	-	-	-	-	-	-	-	16.943
	-	-	-	-	-	-	-	78.306
	-	-	-	-	-	-	-	57.699
	-	-	-	-	-	-	-	30.223
<b>-</b>	<b>Custos e Despesas Operacionais</b>							<b>2.782.112</b>
	-	-	-	-	-	-	-	88.522
	-	-	-	-	-	-	-	2.432.475
	-	-	-	-	-	-	-	48.686
	-	-	-	-	-	-	-	45.000
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	167.529
<b>=</b>	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>							<b>1.443.373</b>
<b>+</b>	<b>Receitas financeiras líquidas de impostos</b>							<b>7.822</b>
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>							<b>1.451.195</b>
<b>+</b>	<b>Liberações de parcelas do financiamento</b>							<b>736.911</b>
-	<b>Despesas Iniciais (TACRCC/Valorizade/Anul. Jurídica)</b>							<b>7.369</b>
-	<b>Despesas periódicas (Seguro DF/Medção de obra)</b>							<b>7.499</b>
-	<b>Despesas IOF</b>							<b>-</b>
-	<b>Juros</b>							<b>61.322</b>
-	<b>Amortizações</b>							<b>736.911</b>
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>							<b>(76.190)</b>
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>							<b>1.375.005</b>
-	<b>Pagamento CRI 1</b>							<b>148.525</b>
-	<b>Pagamento CRI 2</b>							<b>17.870</b>
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE</b>							<b>1.208.611</b>
<b>+</b>	<b>Integralização</b>							<b>456.177</b>
-	<b>Distribuição de Dividendos</b>							<b>(1.664.987)</b>
<b>=</b>	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>							<b>-</b>
<b>=</b>	<b>Fluxos de Dividendos</b>							<b>1.208.611</b>

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
<b>EMPRESA S.A</b>									
-	-	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(5)	-	-
-	-	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(5)	-	-
=	-	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(5)	-	-
-	-	(84.156)	(207.375)	(48.753)	(81.117)	(23.008)	-	-	-
-	-	1936	38.831	296.495	135.199	160.611	(1.589)	-	-
=	-	(82.280)	(168.604)	247.682	74.021	137.543	(1.594)	-	-
+ Recálculo Financeira Líquido de Impostos	-	202	184	185	179	177	15	-	-
=	-	(82.078)	(168.411)	247.867	74.200	137.719	(1.579)	-	-
+ Integralização	-	87.039	207.276	48.732	61.097	22.988	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	(19.611)	(38.865)	(296.599)	(135.298)	(160.718)	(1.421)	-	-
=	-	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	-	-	-
=	-	(86.078)	(168.411)	247.867	74.200	137.719	1.421	-	-

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
<b>EMPRESA S.A.</b>									
+/- Despesas Recorrentes da Empresa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Fluxo Atividade</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Investimentos (Integralizações na SPE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Retornos (Dividendos da SPE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= FCF - Fluxo de Caixa Acionista</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Fluxos de Dividendos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>EMPRESA SA</b>								
Despesas Recorrentes da Empresa	-	-	-	-	-	-	-	(305)
+/- EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	(305)
= Fluxo Atividade	-	-	-	-	-	-	-	(305)
+ Investimentos (Integralizações na SPE)	-	-	-	-	-	-	-	(424.410)
+ Retornos (Dividendos da SPE)	-	-	-	-	-	-	-	631.482
= FCFF - Fluxo de Caixa Operacional	-	-	-	-	-	-	-	206.767
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	95
= FCFF - Fluxo de Caixa Acionista	-	-	-	-	-	-	-	207.718
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	427.143
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(634.881)
= Disponível - Caixa e Equivalentes	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	207.718

FIP	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
- Taxa de Administração e custódia	-	(4.504)	(5.572)	(5.589)	(2.820)	(825)	(2)	-	-
- Taxa de Performance	-	-	-	-	-	(6.652)	(628)	-	-
- Demais despesas recorrentes	-	(138)	(150)	(150)	(150)	(150)	(13)	-	-
+/- EBITDA	-	(4.642)	(5.722)	(5.739)	(2.970)	(7.628)	(643)	-	-
= Fluxo Atividade	-	(4.642)	(5.722)	(5.739)	(2.970)	(7.628)	(643)	-	-
- Investimentos (integralizações na SA)	-	(87.039)	(207.276)	(48.732)	(61.097)	(22.988)	-	-	-
+ Retornos da integralização (Parte Dividendos da SA)	-	1.961	38.865	296.599	66.720	22.998	-	-	-
+ Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos)	-	-	-	-	68.578	137.719	1.421	-	-
= FCFE - Fluxo de Caixa Operacional	-	(89.720)	(174.132)	242.128	71.230	130.092	778	-	-
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	27.087	18.945	8.333	8.949	8.290	662	-	-
= FCFE - Fluxo de Caixa Corrente	-	(62.633)	(155.187)	250.461	80.179	138.382	1.440	-	-
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	237.377	82.190	(240.606)	(83.536)	(138.573)	(1.440)	-	-
= Disponível - Caixa e Equivalentes	-	-	-	92.045	88.687	88.496	88.496	88.496	88.496
= Patrimônio Líquido eslimado	-	338.286	385.646	192.545	132.981	1.424	0	0	0
= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas do FIP	-	(30.000)	-	240.606	83.536	138.573	1.440	-	-

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
<b>FIP</b>									
- Taxa de Administração e custódia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Demais despesas recorrentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Fluxo Atividade</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimentos (Integralizações na SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Retornos da Integralização (Parte Dividendos da SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= FCFF - Fluxo de Caixa Colista</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	88.496	88.496	88.496	88.496	88.496	88.496	88.496	88.496	88.496
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Patrimônio Líquido estimado</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas do FIP</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>FIP</b>								
- Taxa de Administração e custódia	-	-	-	-	-	-	-	(19.313)
- Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	(7.281)
- Demais despesas recorrentes	-	-	-	-	-	-	-	(750)
+/- EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	(27.344)
<b>= Fluxo Atividade</b>								<b>(27.344)</b>
- Investimentos (Integralizações na SA)	-	-	-	-	-	-	-	(427.143)
+ Retornos da Integralização (Parte Dividendos da SA)	-	-	-	-	-	-	-	427.143
+ Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos)	-	-	-	-	-	-	-	207.718
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Operacional</b>								<b>180.374</b>
+ Recicla Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	37.277
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Colista</b>								<b>217.651</b>
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	300.000
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(464.155)
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	<b>88.496</b>	<b>88.496</b>	<b>88.496</b>	<b>88.496</b>	<b>88.496</b>	<b>88.496</b>	<b>88.496</b>	<b>88.496</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Patrimônio Líquido estimado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas do FIP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164.155</b>

Empreendedor final	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
+		76.566	503.761	1.072.091	617.360	701.811	633.246	303.054	457.354
-		4.413	21.598	44.081	25.645	28.882	25.901	12.515	18.401
-		139.433	564.814	634.756	491.869	302.333	141.457	147.799	-
-		1.575	6.750	6.503	3.789	3.789	3.789	3.789	2.526
-		-	-	-	-	-	-	-	-
-		2.910	19.143	40.739	23.460	26.669	24.063	11.516	17.379
+		(148.696)	(82.677)	(108.544)	346.011	72.596	340.138	438.035	127.435
+		216	740	646	615	597	599	599	599
=		(148.480)	(81.936)	(107.898)	346.626	73.193	340.727	438.624	128.024
+		-	12.817	119.070	148.999	127.235	101.914	113.028	113.849
-		-	128	1.815	1.615	1.734	-	2.076	-
-		-	12	872	1.380	1.286	1.137	1.460	1.248
-		-	-	-	-	-	-	-	104
-		-	143	4.726	12.083	10.579	10.108	9.171	14.006
-		-	12.817	49.509	173.771	4.600	127.447	167.127	69.213
=		-	(284)	68.147	(39.850)	109.036	(36.778)	(66.807)	29.382
=		(148.480)	(82.220)	(39.750)	306.776	182.229	303.949	371.818	157.406
-		(126.713)	-	128.794	59.034	70.142	34.937	-	-
=		(21.767)	(82.220)	(168.544)	247.742	112.087	269.012	371.818	157.406
-		-	84.156	207.375	48.753	61.117	23.008	-	-
-		-	(19.36)	(38.831)	(296.495)	(135.199)	(160.611)	-	-
-		31.767	-	-	-	-	1.569	-	-
-		-	-	-	-	(38.006)	(373.407)	(157.406)	(280.599)
=		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
=		(31.767)	(82.220)	(168.544)	247.742	112.087	269.012	371.818	157.406
=		-	-	-	-	-	-	-	-
=		(31.767)	(82.220)	(168.544)	247.742	74.081	137.603	(1.569)	-
=		(31.767)	-	-	-	38.006	131.409	373.407	157.406
=		-	-	-	-	-	-	-	280.599



Empreendedor final	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
+ Receitas Operacionais	26.854	10.445	4.993	1.115	7	-	-	-	-
- Impostos sobre receitas	1.074	418	200	45	0	-	-	-	-
- Custos de implantação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Divulgação/Publicidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesa com G&A	1.020	397	190	42	0	-	-	-	-
= Lucro antes de Juros e Impostos (EBIT)	24.780	9.630	4.604	1.028	6	-	-	-	-
+ Receitas financeiras líquidas de impostos	589	589	589	589	295	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	25.348	10.220	5.193	1.617	301	-	-	-	-
+ Liberações de parcelas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas com seguro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Taxas e outras despesas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ	25.348	10.220	5.193	1.617	301	-	-	-	-
- Fluxo de Pagamento CRI em R\$mil	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE	25.348	10.220	5.193	1.617	301	-	-	-	-
- Integralização do Investidor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Integralização do Empreendedor	(25.348)	(10.220)	(5.193)	(1.617)	(10.301)	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos Empreendedor	10.000	10.000	10.000	10.000	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
= Disponível - Caixa e Equivalentes	25.348	10.220	5.193	1.617	10.301	-	-	-	-
= Fluxos de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Dividendos Empreendedor	25.348	10.220	5.193	1.617	10.301	-	-	-	-

Empreendedor final	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>+</b> Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	4.408.857
- Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	183.172
- Custos de Implantação	-	-	-	-	-	-	-	2.569.583
- Divulgação/Publicidade	-	-	-	-	-	-	-	45.000
- Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas com G&A	-	-	-	-	-	-	-	167.629
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	1.443.373
+ Receitas financeiras líquidas de impostos	-	-	-	-	-	-	-	7.922
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	1.451.195
<b>+</b> Liberações de parcelas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	736.911
- Despesas com seguro	-	-	-	-	-	-	-	7.369
- Taxas e outras despesas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	7.499
- Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juros	-	-	-	-	-	-	-	61.322
- Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	736.911
= Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	(76.190)
= Fluxos de Caixa Livres dos Acionistas PJ	-	-	-	-	-	-	-	1.375.005
<b>-</b> Fluxo de Pagamento CRI em R\$mil	-	-	-	-	-	-	-	166.194
= Fluxos de Caixa Livres dos Colistas da SPE	-	-	-	-	-	-	-	1.208.811
- Integralização do Investidor	-	-	-	-	-	-	-	424.410
- Distribuição de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	(631.482)
- Integralização do Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	31.767
- Distribuição de Dividendos Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	(1.033.505)
= Disponível - Caixa e Equivalentes	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	1.208.811
= Fluxos de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	207.072
= Fluxos de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	1.001.738
= Fluxos de Dividendos Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	-

**FLUXOS ANUAIS PROJETADOS  
MOEDA CONSTANTE  
CENÁRIO CONSERVADOR**

		Ano										
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
	<b>+ Receitas Operacionais</b>	-	8.939	425.206	899.817	510.861	736.287	282.979	568.887	118.935		
	Potencial de Receitas	-	39.041	452.925	935.021	523.563	757.725	293.623	581.465	127.810		
	Receita efetiva do mês	-	38.249	451.041	921.609	515.118	739.847	290.041	557.660	124.583		
	Inadimplência do mês	-	792	1.884	13.412	8.445	17.878	3.582	23.806	3.227		
	Inadimplência acumulada	-	792	2.676	16.087	24.532	42.411	45.993	69.799	73.026		
	Atrasados de inadimplência	-	232	1.165	1.882	13.335	12.730	2.448	17.042	2.373		
	Recuperação de unidades	-	5	398	681	5.608	1.023	5.350	7.176	1.032		
	Correção paga diretamente	-	29.548	27.397	24.355	23.200	17.313	14.860	12.990	9.053		
	<b>- Impostos sobre receitas</b>	-	1.539	16.104	36.967	21.362	30.144	11.914	23.275	5.120		
	PIS	-	142	1.675	3.419	1.976	2.788	1.102	2.153	474		
	COFINS	-	658	7.740	15.803	9.132	12.887	5.093	9.990	2.189		
	IR	-	485	5.703	11.645	6.729	9.495	3.753	7.332	1.613		
	CSSL	-	254	2.987	6.100	3.525	4.974	1.966	3.840	845		
	<b>- Custos e Despesas Operacionais</b>	-	145.092	535.791	641.561	487.474	367.983	209.234	127.124	182.833		
	Custos incorridos	88.522	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Custos de Obras Civis	28.170	104.626	512.518	600.363	434.649	336.962	195.167	102.464	175.271		
	Outros Custos de Implantação	28.400	16.601	365	255	370	272	-	-	-		
	Divulgação/Publicidade	-	13.500	6.750	6.750	3.042	3.042	3.042	3.042	3.042		
	Correção em	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas com G&A	-	340	16.158	34.193	19.413	27.979	10.753	21.618	4.520		
	<b>= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)</b>	-	(145.092)	(127.667)	(221.290)	(32.025)	(338.160)	(61.832)	(418.488)	(69.077)		
	Receitas financeiras líquidas de impostos	216	740	646	615	597	569	569	569	569		
	<b>= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	-	(144.876)	(126.927)	(221.905)	(32.622)	(338.749)	(62.421)	(419.077)	(66.428)		
	<b>+ Liberações de parcelas do financiamento</b>	-	18.042	138.461	139.537	69.405	99.319	95.656	70.944	128.392		
	Despesas iniciais (TAC/RC/Viabilidade/Anal. Jurídica)	-	97	2.131	1.706	-	1.671	-	1.983	-		
	Despesas periódicas (Seguro DFI/Meção de obra)	-	15	849	1.207	770	1.172	960	960	1.200		
	Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Juros	-	112	4.768	11.258	5.629	8.335	10.819	3.809	11.948		
	Amortizações	-	-	90.312	130.349	51.918	126.808	590	160.442	-		
	<b>= Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>	-	17.818	40.402	(4.983)	11.087	(38.666)	83.286	(96.261)	115.244		
	<b>= Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>	-	(144.876)	(109.109)	(216.921)	(43.709)	(300.083)	(145.707)	(322.816)	(46.816)		
	- Pagamento CRI 1	-	-	116.154	51.046	60.632	30.196	-	-	-		
	- Pagamento CRI 2	-	-	12.640	7.988	9.510	4.741	-	-	-		
	<b>= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas de SPE</b>	-	(17.504)	(109.109)	(167.887)	(26.433)	(265.146)	(145.707)	(322.816)	(46.816)		
	Integralização	27.504	109.109	294.383	52.790	83.492	83.492	-	-	-		
	Distribuição de Dividendos	-	-	(38.148)	(210.678)	(67.059)	(265.146)	(145.707)	(322.816)	(46.816)		
	<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000		
	<b>= Fluxos de Dividendos</b>	(27.504)	(109.109)	(216.435)	(157.887)	(26.433)	(265.146)	(145.707)	(322.816)	(46.816)		

SPE	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>+</b>	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>564.305</b>	<b>33.733</b>	<b>10.324</b>	<b>5.229</b>	<b>1.744</b>	<b>18</b>			
	Potencial de Receitas	569.165	31.357	10.043	5.144	1.669				
	Receita efetiva do mês	540.988	29.789	9.541	4.887	1.586				
	Inadimplência do mês	28.177	1.568	502	257	83				
	Inadimplência acumulada	101.203	102.771	103.273	103.530	103.613	103.613	103.613	103.613	103.613
	Atrasados de inadimplência	19.369	2.304	481	226	99	7			
	Recuperação de unidades	7.694	1.640	292	115	59	11			
	Correção paga diretamente	3.746	-	-	-	-	-			
<b>-</b>	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>22.722</b>	<b>1.349</b>	<b>413</b>	<b>209</b>	<b>70</b>	<b>1</b>			
	PIS	2.102	125	38	19	6	0			
	COFINS	9.714	577	177	89	30	0			
	IR	7.157	425	130	66	22	0			
	CSSL	3.749	223	68	35	12	0			
<b>-</b>	<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	<b>24.232</b>	<b>1.282</b>	<b>392</b>	<b>199</b>	<b>66</b>	<b>1</b>			
	Custos incorridos	-	-	-	-	-	-			
	Custos de Obras Civis	-	-	-	-	-	-			
	Outros Custos de Implantação	-	-	-	-	-	-			
	Divulgação/Publicidade	2.789	-	-	-	-	-			
	Correção	-	-	-	-	-	-			
	Despesas com G&A	21.444	1.282	392	199	66	1			
<b>=</b>	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)</b>	<b>517.350</b>	<b>31.102</b>	<b>9.519</b>	<b>4.821</b>	<b>1.608</b>	<b>17</b>			
<b>+</b>	<b>Receitas financeiras líquidas de impostos</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>589</b>			
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>517.940</b>	<b>31.691</b>	<b>10.108</b>	<b>5.410</b>	<b>2.197</b>	<b>410</b>			
<b>+</b>	<b>Liquidações de parcelas do financiamento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
	Despesas iniciais (TAC/RCC/Viabilidade/Anat. Jurídica)	300	-	-	-	-	-			
	Despesas periódicas (Seguro DF/Impedido de obra)	-	-	-	-	-	-			
	Despesas IOF	2.843	-	-	-	-	-			
	Juros	199.336	-	-	-	-	-			
	Amortizações	(202.478)	-	-	-	-	-			
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>	<b>315.461</b>	<b>31.691</b>	<b>10.108</b>	<b>5.410</b>	<b>2.197</b>	<b>410</b>			
<b>-</b>	<b>Pagamento CRI 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>-</b>	<b>Pagamento CRI 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>	<b>315.461</b>	<b>31.691</b>	<b>10.108</b>	<b>5.410</b>	<b>2.197</b>	<b>410</b>			
<b>+</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas de SPE</b>	<b>315.461</b>	<b>31.691</b>	<b>10.108</b>	<b>5.410</b>	<b>2.197</b>	<b>410</b>			
	Integralização	-	-	-	-	-	-			
	Distribuição de Dividendos	(315.461)	(31.691)	(10.108)	(5.410)	(2.197)	(10.410)			
<b>=</b>	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>			
<b>=</b>	<b>Fluxos de Dividendos</b>	<b>315.461</b>	<b>31.691</b>	<b>10.108</b>	<b>5.410</b>	<b>2.197</b>	<b>10.410</b>			

SPE	Ano							Total
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
<b>+ Receitas Operacionais</b>								<b>4.167.264</b>
Potencial de Receitas	-	-	-	-	-	-	-	4.328.552
Receita efetiva do mês	-	-	-	-	-	-	-	4.224.939
Inadimplência do mês	-	-	-	-	-	-	-	103.613
Inadimplência acumulada	-	-	-	-	-	-	-	-
Atrasados de Inadimplência	103.613	103.613	103.613	103.613	103.613	103.613	103.613	73.704
Recuperação de unidades	-	-	-	-	-	-	-	31.084
Correção em razão do regime	-	-	-	-	-	-	-	162.462
- <b>Impostos sobre receitas</b>								<b>173.189</b>
PIS	-	-	-	-	-	-	-	16.020
COFINS	-	-	-	-	-	-	-	74.038
IR	-	-	-	-	-	-	-	54.555
CSSL	-	-	-	-	-	-	-	28.576
- <b>Custos e Despesas Operacionais</b>								<b>2.828.331</b>
Custos incorridos	-	-	-	-	-	-	-	88.522
Custos de Obras Civis	-	-	-	-	-	-	-	2.490.189
Outros Custos de Implantação	-	-	-	-	-	-	-	46.263
Divulgação/Publicidade	-	-	-	-	-	-	-	45.000
Correção em razão do regime	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas com G&A	-	-	-	-	-	-	-	158.356
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.165.745</b>
Receitas financeiras líquidas de impostos	-	-	-	-	-	-	-	8.509
<b>= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>								<b>1.174.254</b>
<b>+ Fluxos de Caixa Provenientes de Financiamento</b>								<b>759.755</b>
Liberações de parcelas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	7.596
Despesas iniciais (TAC/RCO/Validade/Anul. Jurídica)	-	-	-	-	-	-	-	7.433
Despesas periódicas (Seguro DFI/medição de obra)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	59.522
Juros	-	-	-	-	-	-	-	759.755
Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	(74.652)
<b>= Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>								<b>1.099.701</b>
- <b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>								<b>147.955</b>
Pagamento CRI 1	-	-	-	-	-	-	-	17.580
Pagamento CRI 2	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE</b>								<b>934.166</b>
Integralização	-	-	-	-	-	-	-	527.480
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(1.461.646)
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>								<b>934.166</b>
<b>= Fluxos de Dividendos</b>								<b>934.166</b>

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
<b>EMPRESA S.A</b>									
+/- Despesas Recorrentes da Empresa	-	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)
EBITDA	-	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)
= Fluxo Atividade	-	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)
- Investimentos (integralizações na SPE)	-	(108.109)	(254.583)	(52.790)	(83.492)	-	-	-	-
+ Retornos (Dividendos da SPE)	-	-	38.148	210.678	57.059	232.470	80.139	177.549	25.749
= FCF - Fluxo de Caixa Operacional	-	(108.169)	(216.495)	157.827	(26.493)	232.410	80.079	177.489	25.689
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	202	194	185	179	177	177	177	177
= FCF - Fluxo de Caixa Acionista	-	(108.969)	(216.301)	158.012	(26.314)	232.587	80.256	177.666	25.865
+ Integralização	-	111.968	254.460	52.748	83.443	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	-	(38.159)	(210.760)	(67.129)	(232.587)	(80.256)	(177.666)	(25.865)
= Disponível - Caixa e Equivalentes	-	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
= Fluxos de Dividendos	-	(111.968)	(216.301)	158.012	(26.314)	232.587	80.256	177.666	25.865

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
<b>EMPRESA S.A</b>									
+/-									
	Despesas Recorrentes da Empresa								
		(15)	-	-	-	-	-	-	-
	EBITDA								
=		(15)	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Fluxo Atividade</b>								
	Investimentos (Integrações na SPE)								
+									
	Retornos (Dividendos da SPE)								
		42.109	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>								
		42.094	-	-	-	-	-	-	-
+	Receita Financeira Líquida de Impostos								
		44	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>FCFF - Fluxo de Caixa Acionista</b>								
		42.139	-	-	-	-	-	-	-
+	Integralização								
		(45.139)	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>								
		-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Dividendos</b>								
		45.139	-	-	-	-	-	-	-



	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>EMPRESA S.A.</b>								
Despesas Recorrentes da Empresa	-	-	-	-	-	-	-	(495)
<b>EBITDA</b>	-	-	-	-	-	-	-	(495)
<b>+/-</b>	-	-	-	-	-	-	-	(495)
<b>Fluxo Atividade</b>								
- Investimentos (Integralizações na SPE)	-	-	-	-	-	-	-	(499.975)
+ Retornos (Dividendos da SPE)	-	-	-	-	-	-	-	863.901
<b>FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>363.431</b>
+ Recálculo Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	1.510
<b>FCFF - Fluxo de Caixa Acionista</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>364.941</b>
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	502.619
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(867.560)
<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	-	-	-	-	-	-	-	
<b>= Fluxos de Dividendos</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>364.941</b>

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
<b>FIP</b>									
- Taxa de Administração e custódia	-	(6.006)	(7.429)	(8.203)	(6.619)	(5.324)	(3.933)	(1.732)	(791)
- Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	(7.028)	(3.112)
- Demais despesas recorrentes	-	(138)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
+/- EBITDA	-	(6.143)	(7.579)	(8.353)	(6.829)	(5.474)	(4.083)	(8.910)	(4.053)
= <b>Fluxo Atividade</b>	-	(6.143)	(7.579)	(8.353)	(6.829)	(5.474)	(4.083)	(8.910)	(4.053)
- Investimentos (integralizações na SA)	-	(111.968)	(254.460)	(52.748)	(83.443)	-	-	-	-
+ Retornos da integralização (Parte Dividendos da SA)	-	-	38.159	210.760	57.129	196.571	-	-	-
+ Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos)	-	-	-	-	-	36.016	80.256	177.666	25.865
= <b>FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	(118.111)	(223.880)	(149.659)	(33.143)	(227.113)	(76.173)	(168.756)	(21.812)
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	36.937	23.307	7.856	9.796	6.643	6.643	6.643	6.643
= <b>FCFF - Fluxo de Caixa Colista</b>	-	(81.174)	(200.574)	(157.515)	(23.347)	(233.766)	(82.816)	(175.398)	(28.455)
+ Integralização	-	400.000	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	(178.448)	-	(233.796)	(82.816)	(175.398)	(28.455)
= <b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	-	318.826	118.252	97.320	73.973	73.973	73.973	73.973	73.973
= <b>Patrimônio Líquido estimado</b>	-	451.048	514.195	405.472	462.238	273.731	224.342	63.663	41.931
= <b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas do FIP</b>	-	(40.000)	-	178.448	-	233.756	82.816	175.398	28.455

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
<b>FIP</b>									
- Taxa de Administração e custódia	(108)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Taxa de Performance	(3.806)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Demais despesas recorrentes	(98)	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- EBITDA	(3.951)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Fluxo Atividade</b>	<b>(3.951)</b>								
- Investimentos (integralizações na SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Retornos da integralização (Parte Dividendos da SA)	45.139	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>41.187</b>								
+ Recetta Financeira Líquida de Impostos	1.651	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Corrente</b>	<b>42.848</b>								
+ Integralização	(42.848)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Patrimônio Líquido estimado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>= Fluxos de Caixa Livres dos Custos do FIP</b>	<b>42.848</b>								

	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>FIP</b>								
- Taxa de Administração e custódia	-	-	-	-	-	-	-	(40.204)
- Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	(13.947)
- Demais despesas recorrentes	-	-	-	-	-	-	-	(1.225)
+/- EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	(55.375)
= <b>Fluxo Atividade</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(55.375)</b>
- Investimentos (Integralizações na SA)	-	-	-	-	-	-	-	(502.619)
+ Retornos da Integralização (Parte Dividendos da SA)	-	-	-	-	-	-	-	502.619
+ Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos)	-	-	-	-	-	-	-	364.941
= <b>FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>309.566</b>
+ Recálculo Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	106.128
= <b>FCFF - Fluxo de Caixa Colista</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>415.694</b>
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	400.000
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(741.721)
= <b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>	<b>73.973</b>
= <b>Patrimônio Líquido estimado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
= <b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas do FIP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>341.721</b>

Empreendedor final	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
+ Receitas Operacionais	-	8.939	425.206	899.817	510.861	736.287	282.979	568.887	118.935
- Impostos sobre receitas	-	1.539	18.104	36.967	21.362	30.144	11.914	23.275	5.120
- Custos de Implantação	145.092	121.227	512.884	600.618	435.019	336.962	195.438	102.464	175.271
- Divulgação/Publicidade	-	13.500	6.750	6.750	3.042	3.042	3.042	3.042	3.042
- Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesa com G&A	-	340	16.168	34.193	19.413	27.979	10.753	21.618	4.520
= Lucro antes de Juros e Impostos (EBIT)	(145.092)	(127.667)	(128.689)	221.290	32.025	338.160	61.832	418.468	(69.017)
+ Receitas Imponíveis de Impostos	216	740	846	615	597	589	589	589	589
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(144.876)	(126.927)	(128.043)	221.905	32.622	338.749	62.421	419.077	(68.428)
+ Liberações de parcelas do financiamento	-	18.042	138.461	139.537	69.405	89.319	95.656	70.944	128.392
- Despesas com seguro	-	97	2.131	1.705	-	1.671	-	1.993	-
- Taxas e outras despesas do financiamento	-	15	849	1.207	770	1.172	960	960	1.200
- Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juros	-	112	4.768	11.258	5.629	8.335	10.819	3.809	11.948
- Amortizações	-	-	90.312	130.349	51.918	126.808	590	160.442	-
= Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento	-	17.818	40.402	(4.983)	11.087	(38.666)	83.286	(96.261)	115.244
= Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ	(144.876)	(109.109)	(87.641)	216.921	43.709	300.083	145.707	322.816	46.816
- Fluxo de Pagamento CRI em R\$mil	(127.372)	-	128.764	59.034	70.142	34.937	-	-	-
= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas de SPE	(17.504)	(109.109)	(216.435)	157.887	(26.433)	265.146	145.707	322.816	46.816
- Integralização do Investidor	-	109.109	254.583	52.790	83.492	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos Investidor	-	-	(38.148)	(210.678)	(67.059)	(232.470)	(80.139)	(177.549)	(25.749)
- Integralização do Empreendedor	27.504	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos Empreendedor	-	-	-	-	-	(32.676)	(65.568)	(145.267)	(21.067)
= Disponível - Caixa e Equivalentes	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
= Fluxos de Dividendos	(27.504)	(109.109)	(216.435)	157.887	(26.433)	265.146	145.707	322.816	46.816
= Fluxos de Dividendos Investidor	-	(109.109)	(216.435)	157.887	(26.433)	232.470	80.139	177.549	25.749
= Fluxos de Dividendos Empreendedor	(27.504)	-	-	-	-	32.676	65.568	145.267	21.067

Empreendedor final	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
+	564.305	33.733	10.324	5.229	1.744	18	-	-	-
-	22.722	1.349	413	209	70	1	-	-	-
-	2.789	-	-	-	-	-	-	-	-
-	21.444	1.282	382	199	66	1	-	-	-
=	517.350	31.102	9.519	4.821	1.608	17	-	-	-
+	589	589	589	589	589	393	-	-	-
=	517.940	31.691	10.108	5.410	2.197	410	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	300	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.843	-	-	-	-	-	-	-	-
-	199.336	-	-	-	-	-	-	-	-
=	(202.478)	-	-	-	-	-	-	-	-
=	315.461	31.691	10.108	5.410	2.197	410	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	315.461	31.691	10.108	5.410	2.197	410	-	-	-
-	(42.109)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(273.352)	(31.691)	(10.108)	(5.410)	(2.197)	(10.410)	-	-	-
=	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	(0)	(0)	(0)	(0)
=	315.461	31.691	10.108	5.410	2.197	10.410	-	-	-
=	42.109	-	-	-	-	-	-	-	-
=	273.352	31.691	10.108	5.410	2.197	10.410	-	-	-

Empreendedor final	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>+</b> Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	<b>4.187.264</b>
- Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	173.189
- Custos de Implantação	-	-	-	-	-	-	-	2.624.974
- Divulgação/Publicidade	-	-	-	-	-	-	-	45.000
- Corrigem.	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas com G&A	-	-	-	-	-	-	-	188.366
= <b>Lucro antes de Juros e Impostos (EBIT)</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.165.745</b>
+ Receitas financeiras líquidas de impostos	-	-	-	-	-	-	-	8.509
= <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.174.254</b>
<b>+</b>	-	-	-	-	-	-	-	759.755
- Liberações de parcelas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	7.598
- Despesas com seguro	-	-	-	-	-	-	-	7.433
- Taxas e outras despesas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	59.622
- Juros	-	-	-	-	-	-	-	759.755
- Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	(74.652)
= <b>Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.099.701</b>
<b>=</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.099.701</b>
- Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ	-	-	-	-	-	-	-	165.535
<b>-</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>165.535</b>
<b>Fluxo de Pagamento CRI em R\$mil</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>934.166</b>
<b>+</b>	-	-	-	-	-	-	-	499.975
- Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE	-	-	-	-	-	-	-	(863.901)
- Integralização do Investidor	-	-	-	-	-	-	-	27.504
- Distribuição de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	(597.745)
- Integralização do Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	(0)
- Distribuição de Dividendos Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	(0)
= <b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	<b>934.166</b>
<b>=</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>934.166</b>
- Fluxos de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	363.926
<b>=</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>363.926</b>
- Fluxos de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	570.240
<b>=</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>570.240</b>
- Fluxos de Dividendos Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>=</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>

**FLUXOS ANUAIS PROJETADOS  
MOEDA CONSTANTE  
CENÁRIO ARROJADO**



SPE		Ano										
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
+	<b>Receitas Operacionais</b>	-	183.603	630.765	1.226.661	963.153	743.758	534.944	320.911	29.403	29.403	
	Potencial de Receitas	-	225.219	676.504	1.280.162	989.765	761.455	544.866	304.708	28.581	28.581	
	Receta efetiva do mês	-	223.921	673.188	1.257.856	988.263	733.520	523.009	290.729	27.133	27.133	
	Inadimplência do mês	-	1.298	3.317	22.307	21.502	21.935	21.876	13.979	1.428	1.428	
	Inadimplência acumulada	-	1.298	4.615	26.922	48.423	76.359	98.235	112.214	113.643	113.643	
	Atrasos de inadimplência	-	475	1.905	3.223	16.137	20.716	14.157	22.664	1.307	1.307	
	Recuperação de unidades	-	46	599	1.190	6748	6.525	8.286	9.474	964	964	
	Corretagem paga diretamente	-	40.841	44.927	35.608	27.995	17.002	10.518	1.358	-	-	
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	8.978	27.028	50.491	39.646	30.430	21.818	12.915	1.176	1.176	
	PIS	-	830	2.500	4.670	3.667	2.815	2.018	1.195	109	109	
	COFINS	-	3.838	11.554	21.585	16.949	13.009	9.327	5.521	503	503	
	IR	-	2.828	8.514	15.905	12.488	9.586	6.873	4.088	370	370	
	CSSL	-	1.481	4.460	8.331	6.542	5.021	3.600	2.131	194	194	
-	<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	151.963	176.672	671.605	782.685	533.368	244.163	159.396	14.288	1.117	1.117	
	Custos incorridos	88.522	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Custos de Obras Civis	31.890	144.966	635.956	727.458	489.572	210.877	134.044	-	-	-	
	Outros Custos de Implantação	28.400	13.254	4.930	2.152	2.174	-	-	-	-	-	
	Divulgação/Publicidade	3.150	11.475	6.750	6.462	5.023	5.023	5.023	2.093	-	-	
	Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Despesas com G&A	-	6.977	23.969	46.613	36.600	28.263	20.328	12.195	1.117	1.117	
	Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(151.963)	(2.047)	(67.867)	393.485	390.439	469.165	363.730	293.709	27.110	27.110	
+	Recargas financeiras líquidas de impostos	216	740	646	615	597	589	589	589	589	589	
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	(151.747)	(1.306)	(67.221)	394.100	390.735	469.754	354.319	294.238	27.699	27.699	
+	Liberações de parcelas do financiamento	-	42.268	108.599	148.856	142.871	166.900	107.816	-	-	-	
-	Despesas iniciais (TAC/RCC/Viabilidade/Anal. Jurídica)	-	673	17.005	2.062	578	2.195	-	-	-	-	
-	Despesas periódicas (Seguro DF/Medção de obra)	-	88	942	1.686	1.694	1.971	1.286	-	-	-	
-	Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Juros	-	298	5.247	13.966	14.604	14.885	14.629	-	-	-	
-	Amortizações	-	27.546	23.565	146.315	131.005	173.419	143.639	71.820	-	-	
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>	-	13.662	77.139	(15.173)	(5.010)	(25.528)	(51.749)	(71.820)	-	-	
=	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>	(151.747)	12.356	9.918	378.927	385.725	444.226	302.571	222.478	27.699	27.699	
-	Pagamento CRI 1	(115.824)	-	116.154	51.046	60.632	30.196	-	-	-	-	
-	Pagamento CRI 2	(18.201)	-	12.640	7.988	9.510	4.741	-	-	-	-	
=	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas de SPE</b>	(17.722)	12.356	(116.876)	319.893	315.563	409.289	302.571	222.478	27.699	27.699	
+	Integralização	27.722	56.793	139.012	13.917	51.360	19.188	-	-	-	-	
-	Distribuição de Dividendos	-	(69.148)	(20.136)	(333.810)	(366.943)	(428.478)	(302.571)	(222.478)	(27.699)	(27.699)	
=	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
=	<b>Fluxos de Dividendos</b>	(27.722)	12.356	(116.876)	319.893	315.563	409.289	302.571	222.478	27.699	27.699	

SPE	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>+</b>	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>12.639</b>	<b>5.886</b>	<b>1.068</b>	<b>4</b>	-	-	-	-	-
	Potencial de Receitas	12.355	5.748	979	-	-	-	-	-	-
	Receita efetiva do mês	11.737	5.461	930	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência do mês	618	287	49	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência acumulada	114.260	114.548	114.597	114.597	114.597	114.597	114.597	114.597	114.597
	Atrasados de inadimplência	576	276	80	0	-	-	-	-	-
	Recuperação de unidades	325	149	58	4	-	-	-	-	-
	Correção paga diretamente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>-</b>	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>506</b>	<b>235</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	-	-	-	-	-
	PIS	47	22	4	0	-	-	-	-	-
	COFINS	216	101	18	0	-	-	-	-	-
	IR	159	74	13	0	-	-	-	-	-
	CSSL	83	39	7	0	-	-	-	-	-
<b>-</b>	<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	<b>480</b>	<b>224</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	-	-	-	-	-
	Custos incorridos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Custos de Obras Civis	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outros Custos de Implantação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Divulgação/Publicidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Correlação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com G&A	480	224	41	0	-	-	-	-	-
<b>+</b>	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	<b>11.653</b>	<b>5.427</b>	<b>985</b>	<b>4</b>	-	-	-	-	-
<b>+</b>	Receitas financeiras líquidas de impostos	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>245</b>	-	-	-	-	-
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>12.242</b>	<b>6.016</b>	<b>1.574</b>	<b>250</b>	-	-	-	-	-
<b>+</b>	Liberações de parcelas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais (TAC/RC/Validade/Anat. Jurídica)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas periódicas (Seguro DF/Injeção de obra)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas P J</b>	<b>12.242</b>	<b>6.016</b>	<b>1.574</b>	<b>250</b>	-	-	-	-	-
-	Pagamento CRI 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Pagamento CRI 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE</b>	<b>12.242</b>	<b>6.016</b>	<b>1.574</b>	<b>250</b>	-	-	-	-	-
<b>+</b>	Injeção	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Distribuição de Dividendos	(12.242)	(6.016)	(1.574)	(10.250)	-	-	-	-	-
<b>=</b>	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	-	-	-	-	-	-
<b>=</b>	<b>Fluxos de Dividendos</b>	<b>12.242</b>	<b>6.016</b>	<b>1.574</b>	<b>10.250</b>	-	-	-	-	-

SPE	Ano										Total	
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040					
<b>+</b>	<b>Receitas Operacionais</b>										<b>4.652.796</b>	
												4.830.343
												4.715.747
												114.597
		114.597	114.597	114.597	114.597	114.597	114.597	114.597	114.597	114.597		81.617
												34.379
												178.647
<b>-</b>	<b>Impostos sobre receitas</b>										<b>193.266</b>	
												17.877
												82.621
												60.879
												31.889
<b>-</b>	<b>Custos e Despesas Operacionais</b>										<b>2.736.001</b>	
												88.522
												2.374.763
												50.909
												45.000
												-
												176.806
<b>=</b>	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>										<b>1.723.529</b>	
<b>+</b>	<b>Receitas financeiras líquidas de impostos</b>										<b>7.173</b>	
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>										<b>1.730.713</b>	
<b>+</b>	<b>Liberações de parcelas do financiamento</b>										<b>717.309</b>	
<b>-</b>	<b>Despesas Iniciais (TACRCC/Vitalidade/Anul. Jurídica)</b>										<b>7.173</b>	
<b>-</b>	<b>Despesas periódicas (Seguro DF/Medção de obra)</b>										<b>7.677</b>	
<b>-</b>	<b>Despesas IOF</b>										<b>-</b>	
<b>-</b>	<b>Juros</b>										<b>63.629</b>	
<b>-</b>	<b>Amortizações</b>										<b>717.309</b>	
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento</b>										<b>(78.479)</b>	
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ</b>										<b>1.652.234</b>	
<b>-</b>	<b>Pagamento CRI 1</b>										<b>142.206</b>	
<b>-</b>	<b>Pagamento CRI 2</b>										<b>16.677</b>	
<b>=</b>	<b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE</b>										<b>1.493.352</b>	
<b>+</b>	<b>Integralização</b>										<b>307.991</b>	
<b>-</b>	<b>Distribuição de Dividendos</b>										<b>(1.801.343)</b>	
<b>=</b>	<b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>										<b>-</b>	
<b>=</b>	<b>Fluxos de Dividendos</b>										<b>1.493.352</b>	

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
<b>EMPRESA S.A</b>									
+/-	-	(60)	(60)	(60)	(55)	-	-	-	-
	-	(60)	(60)	(60)	(55)	-	-	-	-
<b>=</b>	-	(60)	(60)	(60)	(55)	-	-	-	-
-	-	(56.793)	(139.012)	(13.917)	(51.360)	-	-	-	-
	-	69.148	20.136	267.721	166.906	-	-	-	-
<b>+ Retornos (Dividendos da SPE)</b>	-	12.296	(118.936)	253.744	115.491	-	-	-	-
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	12.296	(118.936)	253.744	115.491	-	-	-	-
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	202	164	185	164	-	-	-	-
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Acomista</b>	-	12.497	(118.742)	253.928	115.656	-	-	-	-
+ Integralização	-	59.700	138.922	13.906	51.350	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	(69.197)	(20.160)	(267.835)	(170.006)	-	-	-	-
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	-	3.000	3.000	3.000	-	-	-	-	-
+ Fluxos de Dividendos	-	9.497	(118.742)	253.928	118.656	-	-	-	-

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
<b>EMPRESA S.A.</b>									
+/- Despesas Recorrentes da Empresa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Fluxo Atividade</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimentos (Integralizações na SPE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Retornos (Dividendos da SPE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Acionista</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Fluxos de Dividendos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>EMPRESA SA</b>								
Despesas Recorrentes da Empresa	-	-	-	-	-	-	-	(235)
+/- EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	(235)
= Fluxo Atividade	-	-	-	-	-	-	-	(235)
+ Investimentos (Integralizações na SPE)	-	-	-	-	-	-	-	(261.081)
+ Retornos (Dividendos da SPE)	-	-	-	-	-	-	-	523.911
= FCFF - Fluxo de Caixa Operacional	-	-	-	-	-	-	-	262.595
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	74
= FCFF - Fluxo de Caixa Acionista	-	-	-	-	-	-	-	263.339
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	263.879
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(527.219)
= Disponível - Caixa e Equivalentes	-	-	-	-	-	-	-	263.339
= Fluxos de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	263.339

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
<b>FIP</b>									
- Taxa de Administração e custódia	-	(4.504)	(5.478)	(4.358)	(940)	-	-	-	-
- Taxa de Performance	-	-	-	-	(5.298)	-	-	-	-
- Demais despesas recorrentes	-	(138)	(150)	(150)	(138)	-	-	-	-
+/- EBITDA	-	(4.642)	(5.628)	(4.508)	(6.376)	-	-	-	-
<b>= Fluxo Atividade</b>	-	<b>(4.642)</b>	<b>(5.628)</b>	<b>(4.508)</b>	<b>(6.376)</b>	-	-	-	-
- Investimentos (integralizações na SA)	-	(59.700)	(138.822)	(13.906)	(51.350)	-	-	-	-
+ Retornos da integralização (Parte Dividendos da SA)	-	59.700	20.180	132.648	51.350	-	-	-	-
+ Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos)	-	9.497	-	135.186	118.656	-	-	-	-
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	<b>4.855</b>	<b>(124.370)</b>	<b>249.420</b>	<b>112.280</b>	-	-	-	-
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	28.624	27.083	19.634	16.177	-	-	-	-
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Corrente</b>	-	<b>33.480</b>	<b>(97.287)</b>	<b>268.954</b>	<b>128.457</b>	-	-	-	-
- Integralização	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	-	(24.140)	(296.513)	(109.227)	-	-	-	-
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	-	<b>33.480</b>	<b>212.053</b>	<b>184.494</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Patrimônio Líquido eslimado</b>	-	<b>338.286</b>	<b>360.708</b>	<b>101.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas do FIP</b>	-	<b>(300.000)</b>	<b>24.140</b>	<b>266.513</b>	<b>109.227</b>	-	-	-	-

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
<b>FIP</b>									
- Taxa de Administração e custódia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Demais despesas recorrentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= <b>Fluxo Atividade</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimentos (Integralizações na SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Retornos da Integralização (Parte Dividendos da SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= <b>FCFF - Fluxo de Caixa Operacional</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Receita Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= <b>FCFF - Fluxo de Caixa Colista</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= <b>Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	203.725	203.725	203.725	203.725	203.725	203.725	203.725	203.725	203.725
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= <b>Patrimônio Líquido estimado</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= <b>Fluxos de Caixa Livre dos Colistas do FIP</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-



	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>FIP</b>								
- Taxa de Administração e custódia	-	-	-	-	-	-	-	(15.280)
- Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	(6.298)
- Demais despesas recorrentes	-	-	-	-	-	-	-	(675)
+/- EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	(21.154)
<b>= Fluxo Atividade</b>								<b>(21.154)</b>
- Investimentos (Integralizações na SA)	-	-	-	-	-	-	-	(263.879)
+ Retornos da Integralização (Parte Dividendos da SA)	-	-	-	-	-	-	-	263.879
+ Retornos do Lucro do Investimento (Parte Dividendos)	-	-	-	-	-	-	-	263.339
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Operacional</b>								<b>242.186</b>
+ Recicla Financeira Líquida de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	91.410
<b>= FCFE - Fluxo de Caixa Colista</b>								<b>333.604</b>
+ Integralização	-	-	-	-	-	-	-	300.000
- Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(429.880)
<b>= Disponível - Caixa e Equivalentes</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	<b>203.725</b>	
<b>= Patrimônio Líquido estimado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas do FIP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>129.880</b>

Empreendedor final	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
+		183.603	630.765	1.226.661	963.153	743.768	534.944	320.911	29.403
-		8.978	27.028	50.491	39.646	30.430	21.818	12.915	1.176
-		148.813	158.220	640.886	729.610	210.877	134.044	-	-
-		3.150	11.475	6.462	5.023	5.023	5.023	2.093	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-
-		6.977	23.969	46.613	36.600	28.263	20.328	12.195	1.117
+		(151.963)	(2.047)	(67.867)	393.485	390.139	469.165	363.730	293.709
+		216	740	646	615	597	569	569	569
=		(151.747)	(1.306)	(67.221)	394.100	390.735	469.754	354.319	27.699
+		-	42.268	108.599	148.856	142.871	166.900	107.816	-
-		-	673	1.705	2.062	578	2.155	-	-
-		-	88	942	1.686	1.694	1.971	1.296	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	288	5.247	13.866	14.804	14.885	14.629	-
-		-	27.546	23.565	146.315	131.005	173.419	143.639	71.820
=		-	13.662	77.139	(15.173)	(5.010)	(51.749)	(71.820)	-
=		(151.747)	12.356	9.918	378.927	385.725	444.226	302.571	27.699
-		(134.025)	-	128.794	59.034	70.142	34.937	-	-
=		(17.722)	12.356	(118.876)	319.893	315.583	409.289	302.571	27.699
-		-	56.793	139.012	13.917	51.360	-	-	-
-		-	(69.148)	(20.136)	(267.721)	(166.906)	-	-	-
-		27.722	-	-	-	19.188	-	-	-
-		-	-	-	(66.089)	(200.036)	(428.477)	(222.478)	(27.699)
=		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
=		(27.722)	12.356	(118.876)	319.893	315.583	409.289	302.571	27.699
=		-	12.356	(118.876)	253.804	115.546	-	-	-
=		(27.722)	-	-	66.089	200.036	409.289	302.571	27.699

Empreendedor final	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
+ Receitas Operacionais	12.639	5.886	1.068	4	-	-	-	-	-
- Impostos sobre receitas	506	235	43	0	-	-	-	-	-
- Custos de implantação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Divulgação/Publicidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Correções	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesa com G&A	480	224	41	0	-	-	-	-	-
= Lucro antes de Juros e Impostos (EBIT)	11.653	5.427	985	4	-	-	-	-	-
+ Receitas financeiras líquidas de impostos	589	589	589	245	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	12.242	6.016	1.574	250	-	-	-	-	-
+ Liberações de parcelas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas com seguro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Taxas e outras despesas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ	12.242	6.016	1.574	250	-	-	-	-	-
- Fluxo de Pagamento CRI em R\$mil	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE	12.242	6.016	1.574	250	-	-	-	-	-
- Integralização do Investidor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Integralização do Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuição de Dividendos Empreendedor	(12.242)	(6.016)	(1.574)	(10.250)	-	-	-	-	-
= Disponível - Caixa e Equivalentes	10.000	10.000	10.000	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
= Fluxos de Dividendos	12.242	6.016	1.574	10.250	-	-	-	-	-
= Fluxos de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Dividendos Empreendedor	12.242	6.016	1.574	10.250	-	-	-	-	-

Empreendedor final	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	Total
<b>+</b> Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	4.652.796
- Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	193.266
- Custos de Implantação	-	-	-	-	-	-	-	2.514.194
- Divulgação/Publicidade	-	-	-	-	-	-	-	45.000
- Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas com G&A	-	-	-	-	-	-	-	176.806
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	1.723.629
+ Receitas financeiras líquidas de impostos	-	-	-	-	-	-	-	7.183
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	1.730.713
<b>+</b> Liberações de parcelas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	717.309
- Despesas com seguro	-	-	-	-	-	-	-	7.173
- Taxas e outras despesas do financiamento	-	-	-	-	-	-	-	7.677
- Despesas IOF	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juros	-	-	-	-	-	-	-	63.629
- Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	717.309
= Fluxos de Caixa Provenientes do Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	(78.479)
= Fluxos de Caixa Livre dos Acionistas PJ	-	-	-	-	-	-	-	1.652.234
<b>-</b> Fluxo de Pagamento CRI em R\$mil	-	-	-	-	-	-	-	158.882
= Fluxos de Caixa Livre dos Colistas da SPE	-	-	-	-	-	-	-	1.493.352
- Integralização do Investidor	-	-	-	-	-	-	-	261.081
- Distribuição de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	(523.911)
- Integralização do Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	46.910
- Distribuição de Dividendos Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	(1.277.432)
= Disponível - Caixa e Equivalentes	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	1.493.352
= Fluxos de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	1.493.352
= Fluxos de Dividendos Investidor	-	-	-	-	-	-	-	262.930
= Fluxos de Dividendos Empreendedor	-	-	-	-	-	-	-	1.230.622

## **DOCUMENTAÇÃO**



# RESERVA RAPOSO

UM NOVO CONCEITO. UM EMPREENDIMENTO ÚNICO.

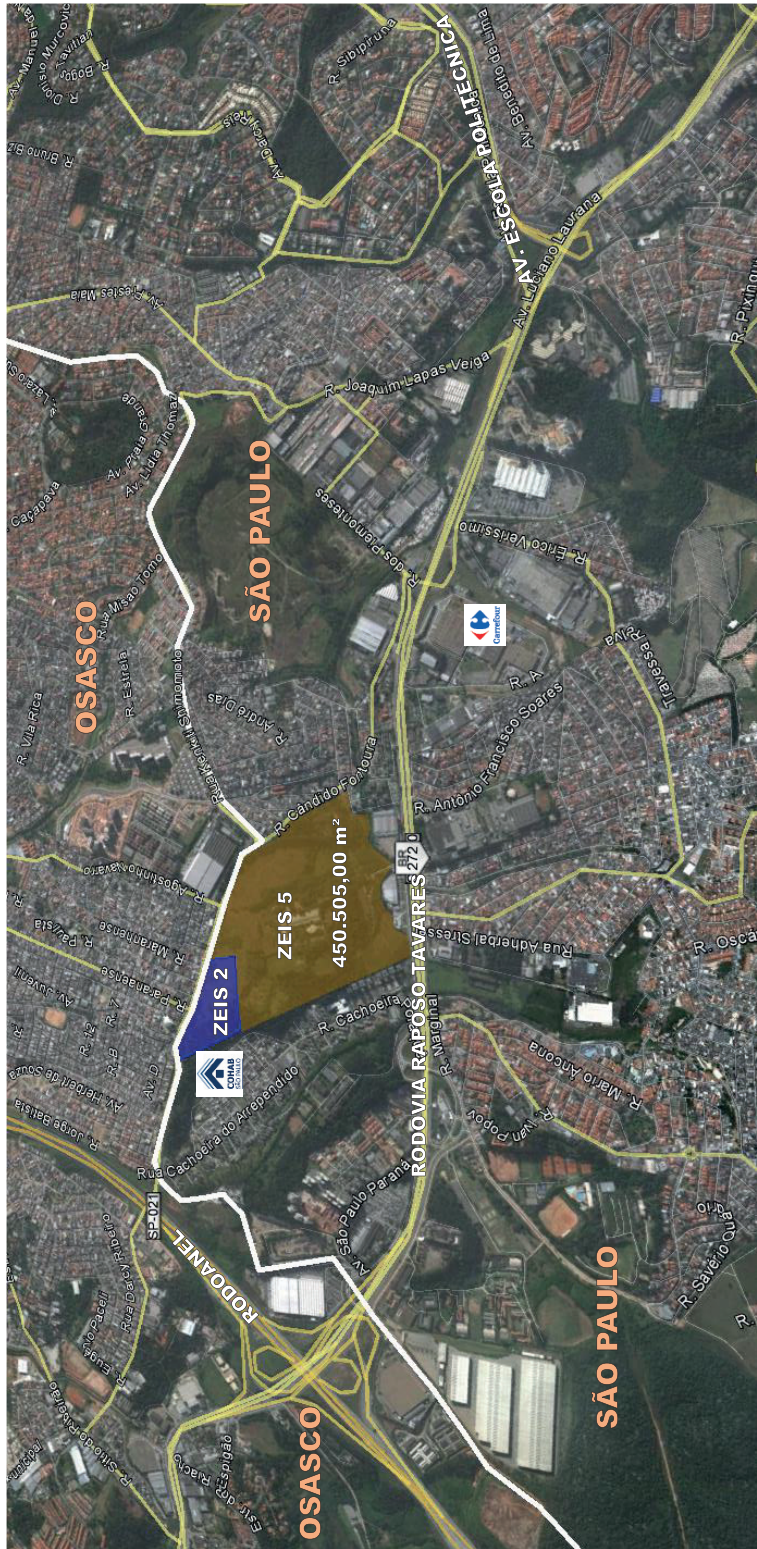


ne style





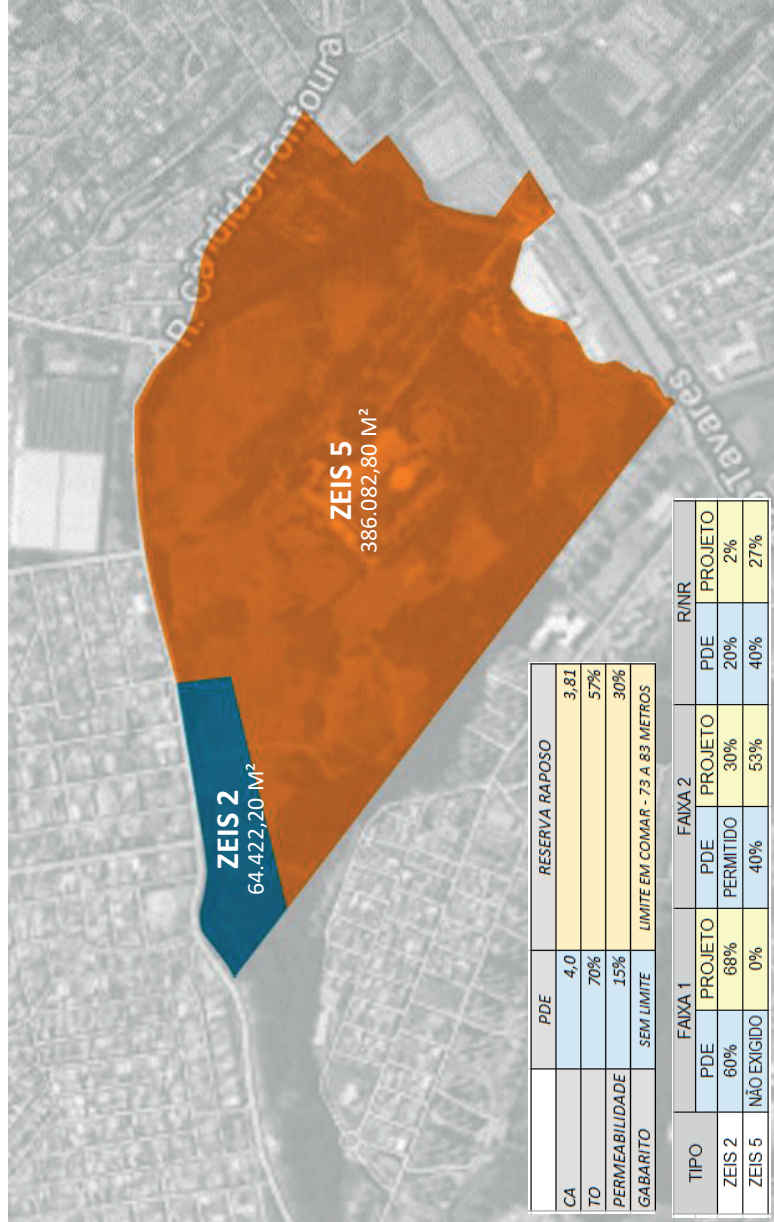
# LOCALIZAÇÃO EMPREENDIMENTO



ZONA OESTE / SUB-PREFEITURA DO BUTANTÃ / DISTRITO RAPOSO TAVARES



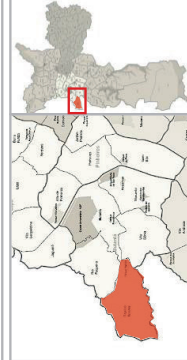
# ZONEAMENTO P. D. E.



	PDE	RESERVA RAPOSO
CA	4,0	3,81
TO	70%	57%
PERMEABILIDADE	15%	30%
GABARITO	SEM LIMITE	LIMITE EM COMAR - 73 A 83 METROS

TIPO	FAIXA 1		FAIXA 2		RNR	
	PDE	PROJETO	PDE	PROJETO	PDE	PROJETO
ZEIS 2	60%	68%	30%	30%	20%	2%
ZEIS 5	NÃO EXIGIDO	0%	40%	53%	40%	27%

ZEIS-2  
ZEIS-5



PROJETO RESERVA RAPOSO





# MASTER PLAN – 17.960 UH'S



### LEGENDA

- HIS-1 – 1.576 unidades (8,77%) – 49m<sup>2</sup>
- HIS-2 – 10.542 unidades (58,70%) – 45m<sup>2</sup>
- HMP – 3.566 unidades (19,86%) – 46 a 60m<sup>2</sup>
- R2V – 2.276 unidades (12,67%) – 59 a 75m<sup>2</sup>
- TOTAL: 17.960 unidades**



# FACHADA ATIVA



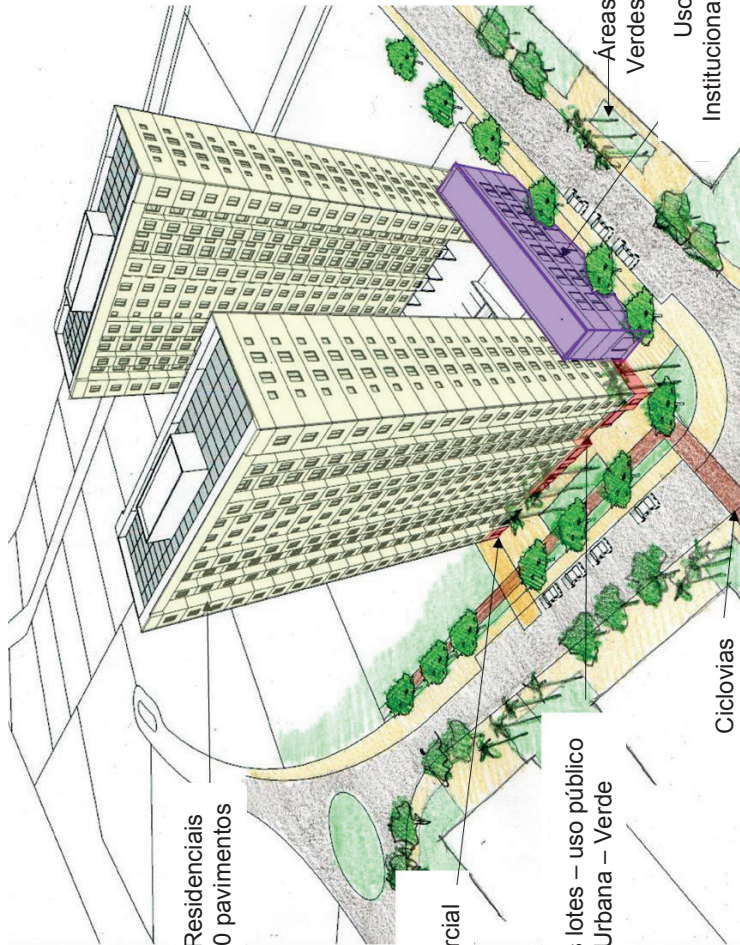
Perspectiva Ilustrativa Reserva Raposo

Quadro Resumo - Uso Não Residencial (NR)	
Configuração	Área Total Construída(m²)
Lojas de Rua (Fachada Ativa)	20.832,56
Galeria	10.794,50
Salas Comerciais (Esquinas)	10.217,22
Centro Comercial Quadras B e C	37.500,00
<b>Total</b>	<b>79.344,28</b>
ABL (aproximada)	58.094,28





# LOTE PADRÃO



Unidades Residenciais  
Térreo + 20 pavimentos

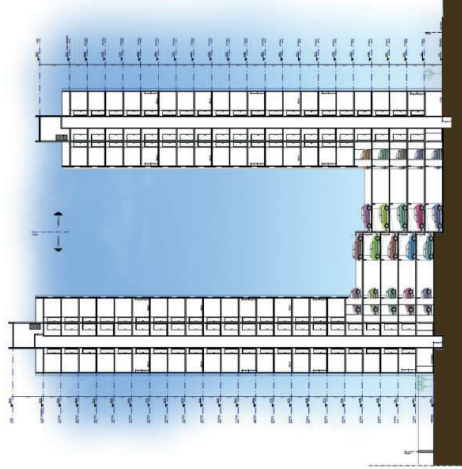
Térreo  
Uso Comercial

Recuo dos lotes - uso público  
Gentileza Urbana - Verde

Ciclovias

Áreas  
Verdes

Uso  
Institucional



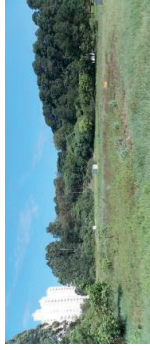
Corte esquemático



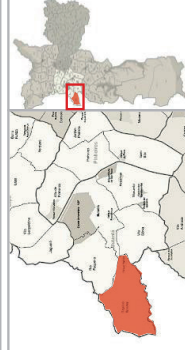
# ÁREAS VERDES



- Pq. Juliana de Carvalho Torres
- Área de Fragmento
- Área Verde Interna
- Córrego Itaim Canalizado
- Córrego Itaim céu aberto



Fragmento de mata



PROJETO RESERVA RAPOSO



# ÁREAS INSTITUCIONAIS

ÁREAS DOADAS		ÁREA (M²)
ÁREAS INSTITUCIONAIS	1	5.353,87
	2	5.250,86
	3	3.280,67
	4	16.676,45
	5	2.744,20
	6	1.305,93
	7	1.713,83
TOTAL		36.325,81

ÁREAS DOADAS		PROJETO
LEGISLAÇÃO	5%	8,06%
LOTES	22.525,25	36.325,81



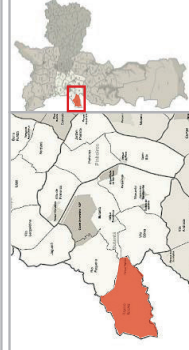




# EQUIP. SOCIAIS | EDUCAÇÃO E SAÚDE



- Pq. Juliana de Carvalho Torres
- Área Verde
- Equipamentos doados

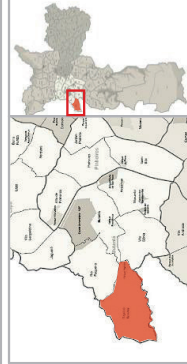




# ÁREAS VERDES



Áreas Verdes  
Lotes com 30% de Permeabilidade



PROJETO RESERVA RAPOSO



# IMAGENS ILUSTRATIVAS



Parque



Pista de Skate



CEI



UBS

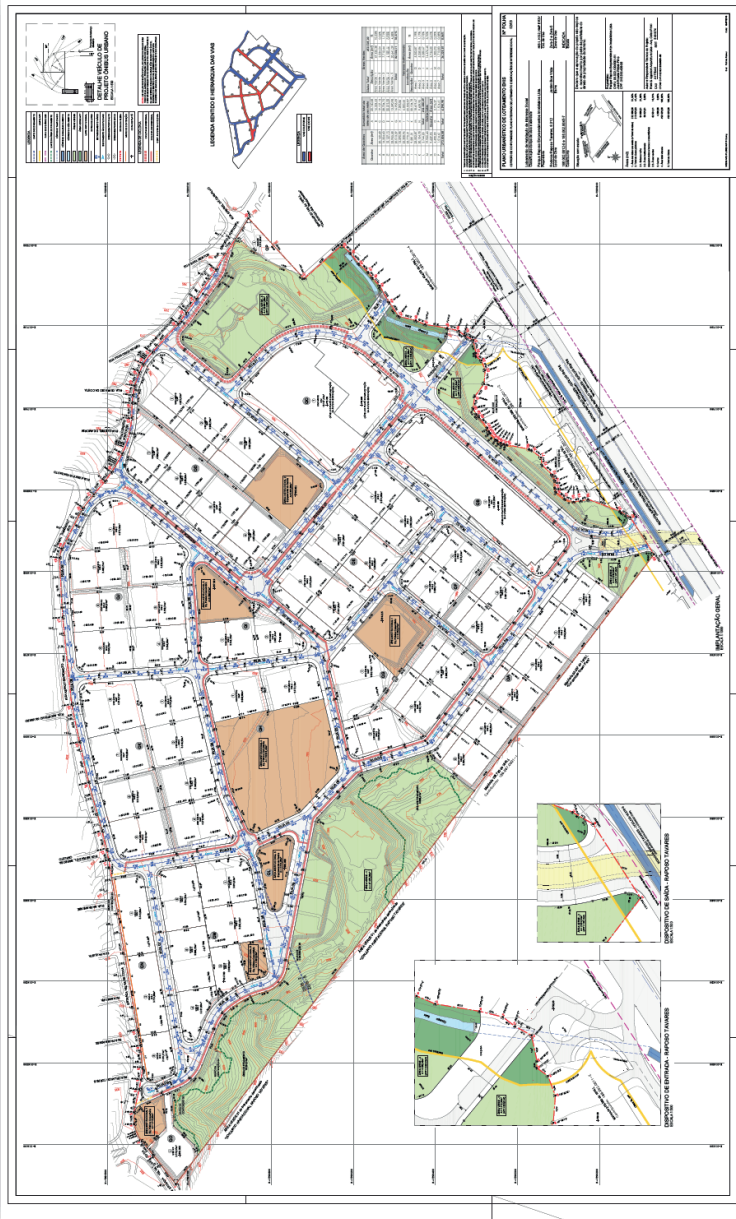






RESERVA RAPOSO

# CERTIDÃO DE CONFORMIDADE



**SECRETARIA MUNICIPAL DE PROCELHUR**  
**PROCELHUR DE RAPOSO**  
 Rua: ... Nº: ...  
 CEP: ...  
 FONE: ...

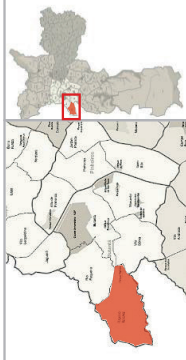
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PROCELHUR**  
**PROCELHUR DE RAPOSO**  
 Rua: ... Nº: ...  
 CEP: ...  
 FONE: ...

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PROCELHUR**  
**PROCELHUR DE RAPOSO**  
 Rua: ... Nº: ...  
 CEP: ...  
 FONE: ...

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PROCELHUR**  
**PROCELHUR DE RAPOSO**  
 Rua: ... Nº: ...  
 CEP: ...  
 FONE: ...

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PROCELHUR**  
**PROCELHUR DE RAPOSO**  
 Rua: ... Nº: ...  
 CEP: ...  
 FONE: ...

PROTOCOLO EM 17/07/2015



PROJETO RESERVA RAPOSO











# MOBILIDADE URBANA

## PROJETO VIÁRIO APROVADO POR DER E SMT





# ACESSOS EMPREENDIMENTO

VIADUTO E ADEQUAÇÕES VIÁRIAS ESCOLA POLITÉCNICA



SITUAÇÃO ATUAL







# MELHORIAS VIÁRIAS - ENTORNO

VIADUTO E ADEQUAÇÕES VIÁRIAS “Rotatória Carrefour”



SITUAÇÃO ATUAL









# MELHORIAS VIÁRIAS - ENTORNO

VIADUTO E ADEQUAÇÕES VIÁRIAS para acesso ao Empreendimento e COHAB

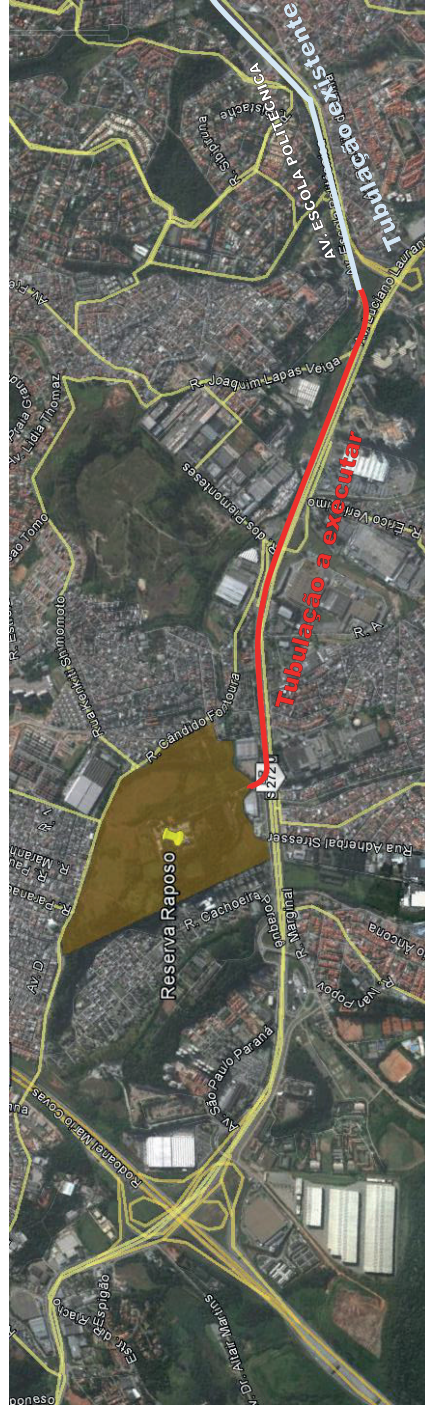


SITUAÇÃO ATUAL





## SABESP - ESGOTO

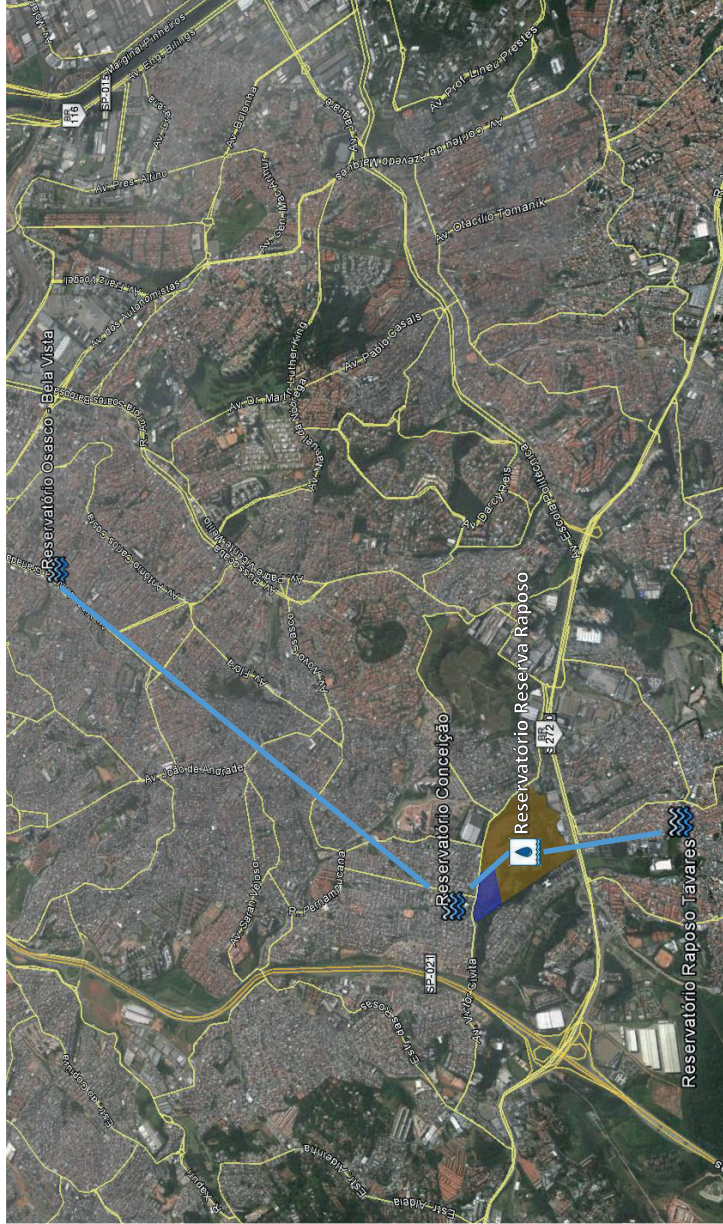


- ▶ Execução de 2.800 metros de esgotamento sanitário até interligação com a rede coletora existente da Sabesp na Av. Escola Politécnica;





# SABESP - ÁGUA



➤ Aumento no sistema de reservação e adução





Terrenos Residenciais	(Uso Misto)	Quadra A						Quadra B
		Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 1
Área de lote (m²)		3.359,10	3.359,20	3.359,20	3.359,20	3.359,20	3.364,78	16.324,63
Produto		Tipo e área privat.						
Unidades Habitacionais	HIS-1	Apto 2D	49,36					
		Apto 2D	49,36					
	HIS-2	Apto 2D	44,44	148	148	148	148	148
		Apto 2D	45,98	132	132	132	132	132
		Apto 2D	46,67	16	16	16	16	16
	HMP	Apto 2D	46,67					
		Apto 2D	55,31					
		Apto 2D	63,54					
		Apto 3D	64,13					
	R2V	Apto 2D	59,00					524
Apto 3D		75,00					524	
Total de Uhs		296	296	296	296	296	1048	
Área Computavel		13.393,20	13.393,20	13.393,20	13.393,20	13.393,20	65.180,36	
Área Não Computavel		9.522,93	9.522,93	9.522,93	9.522,93	9.522,93	96.008,76	
CA de projeto		3,99	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99	
Taxa de Ocupação		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	
Área Permeável		1.007,73	1.007,76	1.007,76	1.007,76	1.009,43	4.897,39	
Área Privativa Total		13.393,20	13.393,20	13.393,20	13.393,20	13.393,20	70.698,08	
Área Construída Total		22.916,13	22.916,13	22.916,13	22.916,13	22.916,13	161.189,12	
Relação AP/AC		0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,44	
Quantidade de vagas		296	296	296	296	296	2.358	



Terrenos Residenciais		(Uso	Quadra C							Quadra D							
Misto)			Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	
Área de lote (m²)			19.296,26							4.932,02	3.990,20	3.990,88	4.053,00	4.082,40	3.556,80	4.099,42	
Produto		Tipo e área privat.															
Unidades Habitacionais	HIS-1	Apto 2D															
		Apto 2D															
	HIS-2	Apto 2D	49,36														
		Apto 2D	49,36														
		Apto 2D	44,44												150		
	HMP	Apto 2D	45,98													134	120
		Apto 2D	46,67													16	16
		Apto 2D	46,67														136
		Apto 2D	55,31								150	148	148	150	150		
	R2V	Apto 2D	614								134	132	132	134	134		
Apto 3D		75,00								16	16	16	16	16			
Total de Uhs			1228							300	296	296	300	300	300	272	
Área Computavel			76.375,46							16.168,32	15.952,62	15.952,62	16.168,32	16.168,32	13.574,04	12.308,16	
Área Não Computavel			114.851,30							13.008,04	13.123,15	13.123,15	13.008,04	13.210,33	8.350,11	10.994,94	
CA de projeto			3,96							3,28	4,00	4,00	3,99	3,96	3,82	3,00	
Taxa de Ocupação			0,60							0,48	0,60	0,60	0,59	0,58	0,57	0,58	
Área Permeável			5.788,88							1.479,61	1.197,06	1.197,26	1.215,90	1.224,72	1.067,04	1.229,83	
Área Privativa Total			82.840,88							17.832,56	17.594,96	17.594,96	17.832,56	17.832,56	13.574,04	12.610,08	
Área Construída Total			191.226,76							29.176,36	29.075,77	29.075,77	29.176,36	29.378,65	21.924,15	23.303,10	
Relação AP/AC			0,43							0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,62	0,54	
Quantidade de vagas			2.763							296	296	296	296	296	296	272	

Terrenos Residenciais		(Uso	Quadra E						Quadra F		
Misto)			Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 1	Lote 2	Lote 3
Área de lote (m²)			3.374,03	3.501,00	3.373,03	3.381,63	3.500,98	3.382,62	3.375,02	3.389,71	3.434,52
Produto		Tipo e área privat.									
HIS-1	Apto 2D	49,36									
	Apto 2D	49,36									
HIS-2	Apto 2D	44,44	148	150	148	148	150	148	148	148	150
	Apto 2D	45,98	132	134	132	132	134	132	132	132	134
	Apto 2D	46,67	16	16	16	16	16	16	16	16	16
HMP	Apto 2D	46,67									
	Apto 2D	55,31									
	Apto 2D	63,54									
	Apto 3D	64,13									
R2V	Apto 2D	59,00									
	Apto 3D	75,00									
Total de Uhs			296	300	296	296	300	296	296	296	300
Área Computavel			13.393,20	13.574,04	13.393,20	13.393,20	13.574,04	13.393,20	13.393,20	13.393,20	13.574,04
Área Não Computavel			10.059,99	8.058,30	10.888,86	10.888,86	8.058,30	10.059,99	10.059,99	9.522,93	7.521,24
CA de projeto			3,97	3,88	3,97	3,96	3,88	3,96	3,97	3,95	3,95
Taxa de Ocupação			0,60	0,58	0,60	0,60	0,58	0,60	0,60	0,60	0,59
Área Permeável			1.012,21	1.050,30	1.011,91	1.014,49	1.050,29	1.014,79	1.012,51	1.016,91	1.030,36
Área Privativa Total			13.574,04	13.574,04	13.393,20	13.393,20	13.574,04	13.393,20	13.393,20	13.393,20	13.574,04
Área Construída Total			23.453,19	21.632,34	24.282,06	24.282,06	21.632,34	23.453,19	23.453,19	22.916,13	21.095,28
Relação AP/AC			0,58	0,63	0,55	0,55	0,63	0,57	0,57	0,58	0,64
Quantidade de vagas			296	296	296	296	296	296	296	296	296



Terrenos Residenciais		(Uso Misto)		Quadra G				Quadra H		Quadra I	
Área de lote (m²)	Produto	Lote 4	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 1	Lote 2	Lote 1	Lote 2	
	Área de lote (m²)	3.391,73	5.052,78	3.879,97	4.034,13	3.988,21	3.680,68	3.413,18	3.349,20	2.651,44	
Unidades Habitacionais	Produto										
		Tipo e área privat.									
	HIS-1	Apto 2D	49,36								
		Apto 2D	49,36								
		Apto 2D	44,44	148	150			150	148	84	
	HIS-2	Apto 2D	45,98	132	134			134	132	76	
		Apto 2D	46,67	16	16			16	16	8	
		Apto 2D	46,67					150			
	HMP	Apto 2D	55,31	150		148	148				
		Apto 2D	63,54	134		132	132				
	Apto 3D	64,13	16		16	16					
R2V	Apto 2D	59,00									
	Apto 3D	75,00									
Total de Uhs		296	300	300	296	296	300	300	296	168	
Área Computavel		13.393,20	16.168,32	13.574,04	15.952,62	15.952,62	13.574,04	13.574,04	13.393,20	7.600,80	
Área Não Computavel		10.059,99	12.260,08	8.058,30	12.172,90	12.723,04	9.921,21	7.522,11	8.239,14	6.684,51	
CA de projeto		3,95	3,20	3,50	3,95	4,00	3,98	3,98	4,00	2,87	
Taxa de Ocupação		0,60	0,47	0,52	0,59	0,60	0,59	0,59	0,61	0,36	
Área Permeável		1.017,52	1.515,83	1.163,99	1.210,24	1.196,46	1.104,20	1.023,95	1.004,76	795,43	
Área Privativa Total		13.393,20	17.832,56	13.574,04	17.594,96	17.594,96	13.907,04	13.574,04	13.393,20	7.600,80	
Área Construída Total		23.453,19	28.428,40	21.632,34	28.125,52	28.675,66	23.495,25	21.096,15	21.632,34	14.285,31	
Relação AP/AC		0,57	0,63	0,63	0,63	0,61	0,59	0,64	0,62	0,53	
Quantidade de vagas		296	296	296	296	296	296	296	296	168	

Terrenos Residenciais		(Uso Misto)		Quadra J									
Área de lote (m²)		Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	Lote 1	Lote 2			
Área de lote (m²)		4.973,33	3.526,02	3.359,74	3.358,20	3.404,53	3.480,84	3.400,21	3.740,63	3.346,35			
Produto		Tipo e área privat.											
HIS-1	Apto 2D												
	Apto 2D												
HIS-2	Apto 2D	150	150	148	148	150	150	150	150	148	148	148	
	Apto 2D	134	134	132	132	134	134	134	134	134	134	132	
	Apto 2D	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
HMP	Apto 2D												
	Apto 2D												
	Apto 2D												
	Apto 3D												
R2V	Apto 2D												
	Apto 3D												
Total de Uhs		300	300	296	296	300	300	300	300	296	296	296	
Área Computavel		13.574,04	13.574,04	13.393,20	13.393,20	13.574,04	13.574,04	13.574,04	13.574,04	13.393,20	13.393,20	13.393,20	
Área Não Computavel		8.820,30	8.350,11	10.351,80	10.888,86	8.887,17	8.350,11	8.350,11	8.887,17	10.351,80	8.887,17	10.351,80	
CA de projeto		2,73	3,85	3,99	3,99	3,99	3,90	3,99	3,63	4,00	3,63	4,00	
Taxa de Ocupação		0,41	0,58	0,60	0,60	0,60	0,58	0,60	0,54	0,61	0,54	0,61	
Área Permeável		1.492,00	1.057,81	1.007,92	1.007,46	1.021,36	1.044,25	1.020,06	1.122,19	1.003,91	1.122,19	1.003,91	
Área Privativa Total		13.574,04	13.574,04	13.393,20	13.393,20	13.574,04	13.574,04	13.574,04	13.574,04	13.393,20	13.393,20	13.393,20	
Área Construída Total		22.394,34	21.924,15	23.745,00	24.282,06	22.461,21	21.924,15	21.924,15	22.461,21	23.745,00	22.461,21	23.745,00	
Relação AP/AC		0,61	0,62	0,56	0,55	0,60	0,62	0,62	0,60	0,56	0,60	0,56	
Quantidade de vagas		296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	

Terrenos Residenciais		(Uso	Quadra K								Quadra	
Misto)			Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	Lote 8	Lote 1	Lote 2	Lote 3	
Área de lote (m²)			3.349,05	4.279,33	3.548,14	3.510,01	4.016,66	4.314,61	3.619,83	3.256,45	2.088,62	
Produto	Tipo e área privat.											
HIS-1	Apto 2D	49,36									72	
	Apto 2D	49,36									72	
HIS-2	Apto 2D	44,44	148		150	150			140	140		
	Apto 2D	45,98	132		134	134			124	124		
	Apto 2D	46,67	16		16	16			16	16		
HMP	Apto 2D	46,67										
	Apto 2D	55,31		150			148	150				
	Apto 2D	63,54		134			132	134				
	Apto 3D	64,13		16			16	16				
R2V	Apto 2D	59,00										
	Apto 3D	75,00										
Total de Uhs			296	300	300	300	296	300	280	280	144	
Área Computavel			13.393,20	16.168,32	13.574,04	13.574,04	15.952,62	16.168,32	12.669,84	12.669,84	7.107,84	
Área Não Computavel			10.351,80	13.008,04	8.887,17	8.350,11	13.123,15	13.008,04	9.457,65	9.457,65	2.126,66	
CA de projeto			4,00	3,78	3,83	3,87	3,97	3,75	3,50	3,89	3,40	
Taxa de Ocupação			0,61	0,56	0,57	0,58	0,59	0,55	0,56	0,62	0,20	
Área Permeável			1.004,72	1.283,80	1.064,44	1.053,00	1.205,00	1.294,38	1.085,95	976,94	626,59	
Área Privativa Total			13.393,20	17.832,56	13.574,04	13.574,04	17.594,96	17.832,56	12.669,84	12.669,84	7.107,84	
Área Construída Total			23.745,00	29.176,36	22.461,21	21.924,15	29.075,77	29.176,36	22.127,49	22.127,49	9.234,50	
Relação AP/AC			0,56	0,61	0,60	0,62	0,61	0,61	0,57	0,57	0,77	
Quantidade de vagas			296	296	296	296	296	296	280	280	43	

Terrenos Residenciais	(Uso Misto)	Lote M						Quadra N			Totais
		Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 1	Lote 2	Lote 3				
Área de lote (m²)		2.201,00	3.689,20	3.764,37	3.743,69	3.734,89	2.181,37	<b>232.527,22</b>			
Produto	Tipo e área privat.										
HIS-1	Apto 2D	68	144	144	144	144	72	788			
	Apto 2D	68	144	144	144	144	72	788			
HIS-2	Apto 2D							5.128			
	Apto 2D							4.830			
	Apto 2D							584			
HMP	Apto 2D							286			
	Apto 2D							1.640			
	Apto 2D							1.464			
	Apto 3D							176			
R2V	Apto 2D							1.138			
	Apto 3D							1.138			
Total de Uhs		136	288	288	288	288	144	<b>17.960</b>			
Área Computavel		6.712,96	14.215,68	14.215,68	14.215,68	14.215,68	7.107,84	886.057,04			
Área Não Computavel		2.056,69	4.253,32	4.253,32	4.253,32	4.253,32	2.126,66	717.779,47			
CA de projeto		3,05	3,85	3,78	3,80	3,81	3,26	3,81			
Taxa de Ocupação		0,19	0,12	0,11	0,11	0,11	0,20	0,52			
Área Permeável		660,30	1.106,76	1.129,31	1.123,11	1.120,47	654,41	69.758,17			
<b>Área Privativa Total</b>		6.712,96	14.215,68	14.215,68	14.215,68	14.215,68	7.107,84	917.053,08			
<b>Área Construída Total</b>		8.769,65	18.469,00	18.469,00	18.469,00	18.469,00	9.234,50	1.603.836,51			
<b>Relação AP/AC</b>		0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,57			
Quantidade de vagas		41	86	86	86	86	43	19.618			

<b>Loteamento Parque Raposo - Quadro Resumo</b>		
<b>Gleba Total</b>	<b>450.505,00</b>	
<i>Proporção de Usos</i>	<i>ÁREA (m²)</i>	<i>%</i>
Lotes Residenciais HIS-1	21.403,14	4,75%
Lotes Residenciais HIS-2	120.988,87	26,86%
Lotes Residenciais HMP	54.514,32	12,10%
<b>Total de Lotes Residenciais</b>	<b>196.906,33</b>	<b>43,71%</b>
Área Institucional	36.325,81	8,06%
Área Verde	82.504,11	18,31%
Área Uso Misto (comercial + R2V)	35.620,89	7,91%
Outros	4.043,12	0,90%
Viário	95.104,74	21,11%
<b>TOTAL</b>	<b>450.505,00</b>	<b>100,00%</b>
<i>Unidades Habitacionais</i>	<i>Unidades</i>	<i>%</i>
Tipo HIS-1	1.576	8,77%
Tipo HIS-2	10.542	58,70%
Tipo HMP	3.566	19,86%
Tipo R2V	2.276	12,67%
Apto 59m²	1.138	6,335%
Apto 75m²	1.138	6,335%
<b>Total de Unidades Habitacionais</b>	<b>17.960</b>	<b>100,00%</b>

<b>Loteamento Parque Raposo - Quadro Áreas Construídas</b>	
<b>Lotes Residenciais HIS+HMP</b>	
Construído Lotes HIS-1	101.114,65
Privativa Lotes HIS-1	77.791,36
Construído Lotes HIS-2	808.365,82
Privativa Lotes HIS-2	477.494,04
Construído Lotes HMP	341.940,16
Privativa Lotes HMP	208.228,72
<b>Área Total Construída Lotes HIS/HMP</b>	<b>1.251.420,63</b>
<b>Área Total Privativa Lotes HIS/HMP</b>	<b>763.514,12</b>
Construído Lotes R2V - residencial	309.740,88
Privativa Lotes R2V - residencial	153.538,96
<b>Área Total Construída Lotes Residenciais</b>	<b>1.561.161,51</b>
<b>Área Total Privativa Lotes Residenciais</b>	<b>917.053,08</b>

<b>Loteamento Parque Raposo - Vagas de estacionamento</b>		
<b>Lotes Residenciais HIS+HMP</b>		
<i>Unidades Habitacionais</i>	<i>Unidades</i>	<i>%</i>
Tipo HIS-1	473	30%
Tipo HIS-2	10.542	100%
Tipo HMP	3.566	100%
Tipo R2V	3.414	150%
<b>Total de Unidades Habitacionais</b>	<b>17.995</b>	<b>100,19%</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

Estudo da Lopes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de mercado elaborado exclusivamente para:

PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE - LTDA

## RESERVA RAPOSO

Agosto 2015



RESERVA RAPOSO



## Estudo de Mercado - Reserva Raposo

---

### Conteúdo:

1. Terreno e Entorno
2. Acessibilidade e Infraestrutura
3. Oferta Residencial
4. Considerações

RESERVA RAPOSO



# 1. Terreno e Entorno



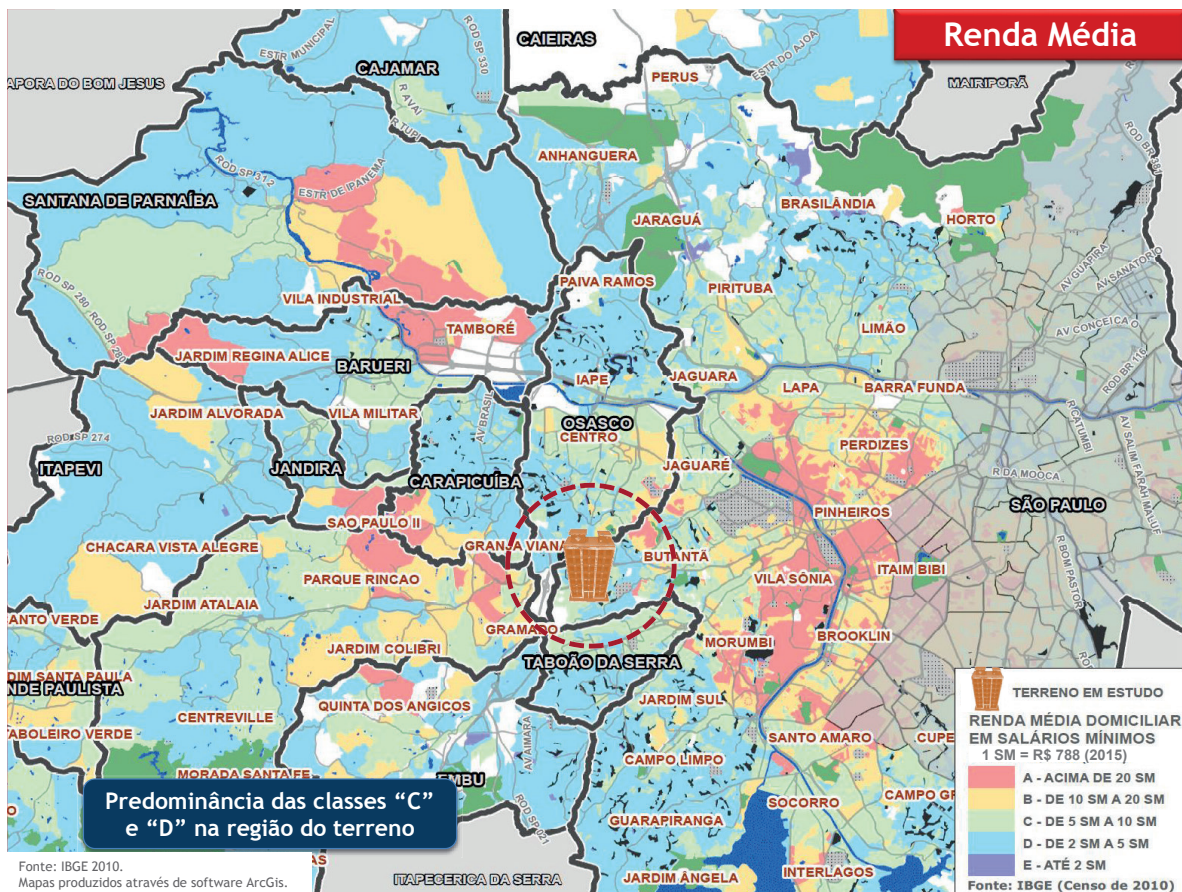
RESERVA RAPOSO



## Localização do Terreno



Google Maps - Visualização Earth, Agosto de 2015



Fonte: IBGE 2010.  
Mapas produzidos através de software ArcGis.



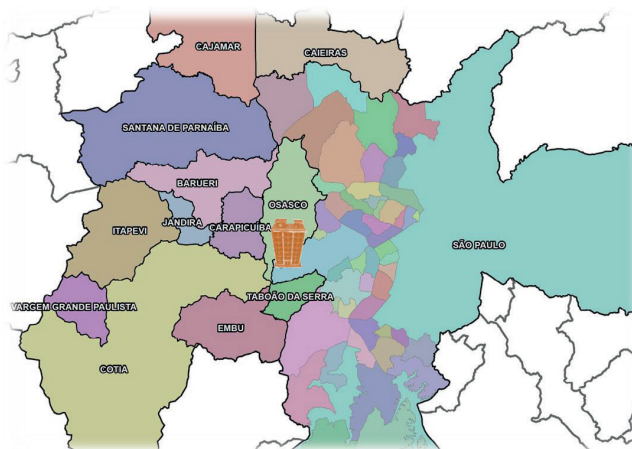
## Área Seleccionada é Composta dos Seguintes Municípios e Zonas de Valor:

### Municípios selecionados:

Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu, Itapevi, Jandira, Osasco, Santana de Parnaíba, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

### Zonas de Valor selecionadas na Capital<sup>1</sup>:

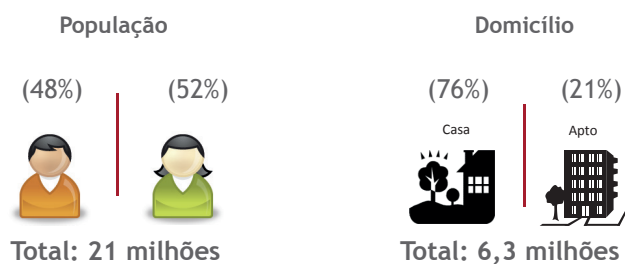
Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Anhanguera, Barra Funda, Brasilândia, Brooklin, Butantã, Campo Limpo, Campo Grande, Ch. Santo Antônio, Cidade Ademar, Cidade Jardim, Cupecê, Freguesia do Ó, Grajaú, Guarapiranga, Higienópolis, Horto, Interlagos, Itaim Bibi, Jaguará, Jaguaré, Jaraguá, Jd. Ângela, Jd. Europa, Jd. Guedala, Jd. Marajoara, Jd. Sul, Lapa, Limão, Morumbi, Pacaembú, Panamby, Parelheiros, Perdizes, Perus, Pinheiros, Pirituba, Pompéia, Real Parque, Sta. Cecília, Sto. Amaro, Socorro, Vl. Leopoldina, Vl. Madalena, Vl. N. Cachoeirinha, Vl. Olímpia, Vl. Romana, Vl. São Francisco e Vl. Sônia.



<sup>1</sup> Zona de valor é uma definição para áreas agrupadas de acordo com sua similaridade de preço e não exclusivamente por sua limitação geográfica.

## Sócio Demografia

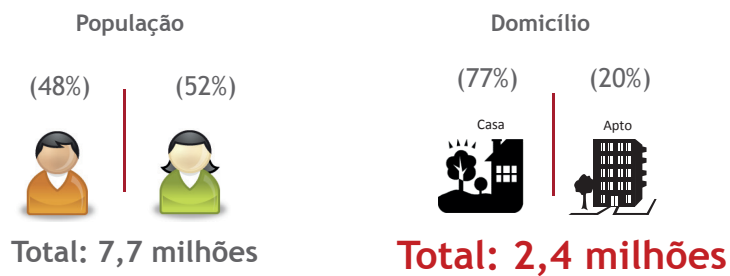
### Região Metropolitana de São Paulo



3,2 pessoas por  
domicílio

Crescimento de 10%  
na última década  
(2000 a 2010)

### Área Seleccionada<sup>1</sup>



Fonte: IBGE 2010, 1 Salário mínimo = R\$ 788 em 2015; 3% dos domicílios são do tipo outros (cômodo/cortiço/oca).  
Dados estimados através de TGCA calculado pela Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano SA).  
<sup>1</sup>Área selecionada página anterior.

## Famílias Residentes por Perfil Sócio Demográfico na Área Seleccionada

Residentes na área  
seleccionada  
**2,4 mi de famílias**









**381 mil famílias**  
tem renda  
superior a R\$ 3.940  
(5 salários mínimos)



Renda familiar de **até 10 salários mínimos** é elegível às  
condições HIS e HMP

	Renda Bruta Mensal	Valor Estimado do Financiamento <sup>1</sup>	Capacidade de Financiamento (LTV)
	1 SM R\$ 788	R\$ 33.269	18%
	2 SM R\$ 1.576	R\$ 66.539	35%
	3 SM R\$ 2.364	R\$ 99.809	53%
	4 SM R\$ 3.152	R\$ 118.820	63%
Público Potencial HIS (até R\$ 190 mil)	5 SM R\$ 3.940	R\$ 129.312	68%
	6 SM R\$ 4.728	R\$ 155.734	82%
Público Potencial HMP (acima de R\$ 190 mil)	7 SM R\$ 5.516	R\$ 149.540	-
	8 SM R\$ 6.304	R\$ 171.916	
	9 SM R\$ 7.092	R\$ 194.291	
	10 SM R\$ 7.880	R\$ 216.667	

De acordo com o IBGE:

-  2 a 3 SM\*: **296 mil**
-  3 a 5 SM\*: **255 mil**
-  5 a 10 SM\*: **216 mil**
-  10 a 15 SM\*: **53 mil**
-  15 a 20 SM\*: **53 mil**
-  >20 SM\*: **59 mil**

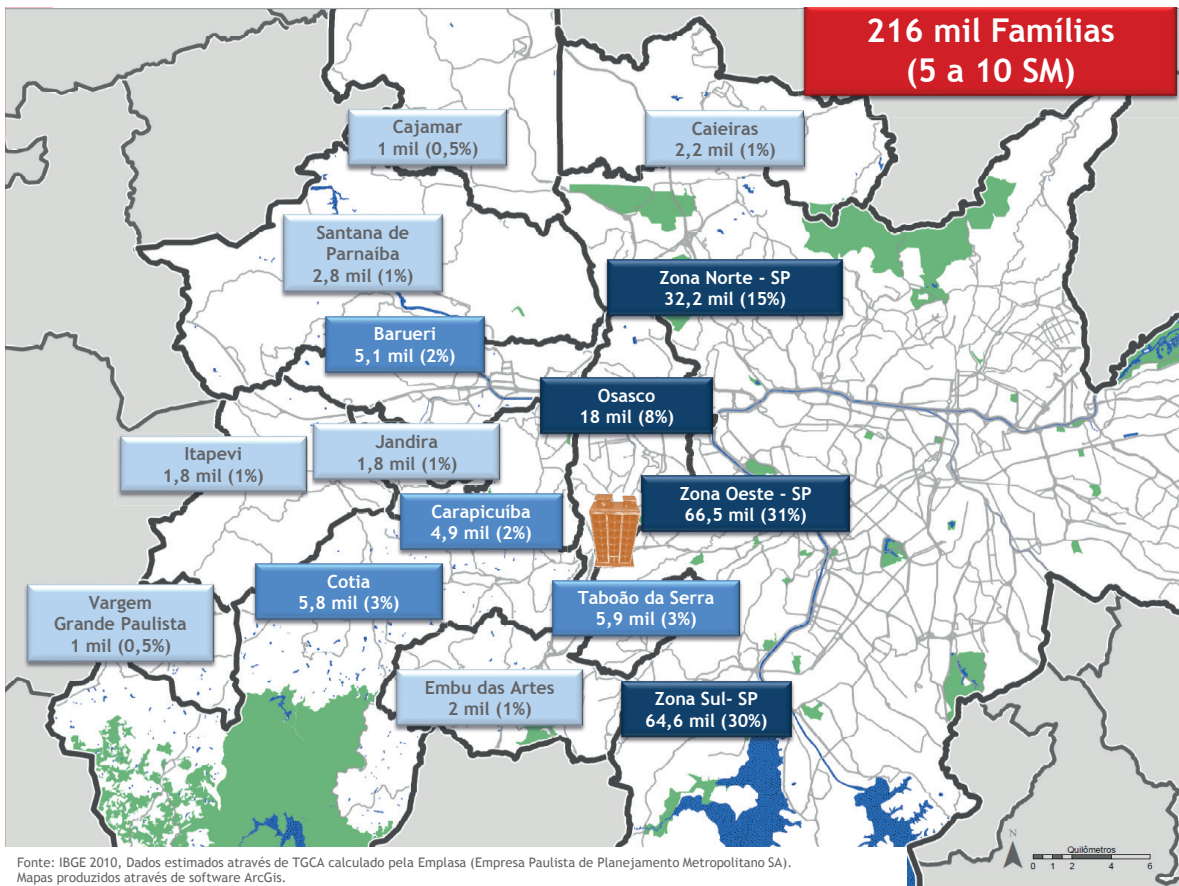
Fonte: IBGE 2010, Dados estimados através de TGCA calculado pela Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano SA).

\* SM = Salário mínimo, medida utilizada pelo IBGE para estabelecer quebras das classes sociais. 1 SM = R\$788 (2015).

<sup>1</sup> Website Caixa Econômica Federal, simulação financiamento habitacional. Valor total do imóvel: até R\$ 190 mil para HIS (PMCMV) e acima de R\$ 190 mil para HMP; Prazo 360 meses; Amortização SAC e Melhores condições de taxa.

<sup>2</sup> Não há limite de valor total para imóveis enquadrados no segmento HMP.



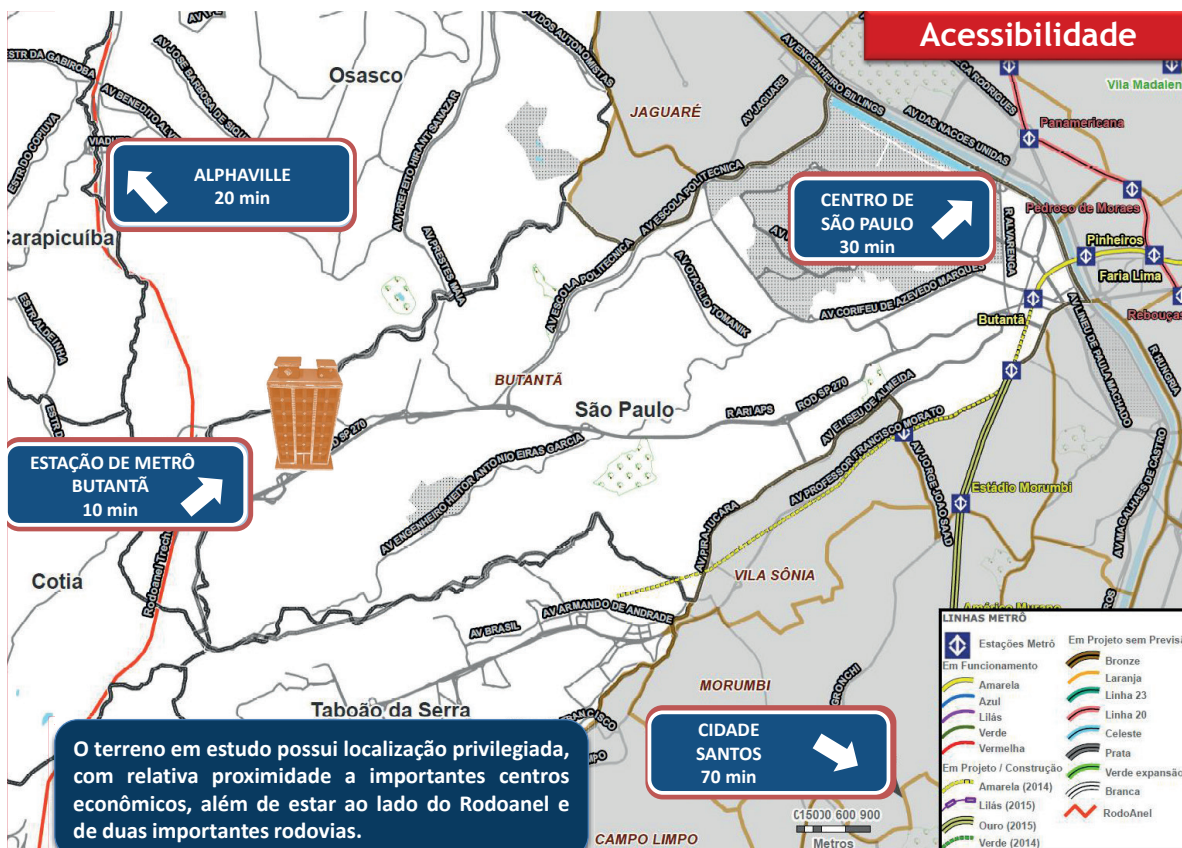


## 2. Acessibilidade e Infraestrutura

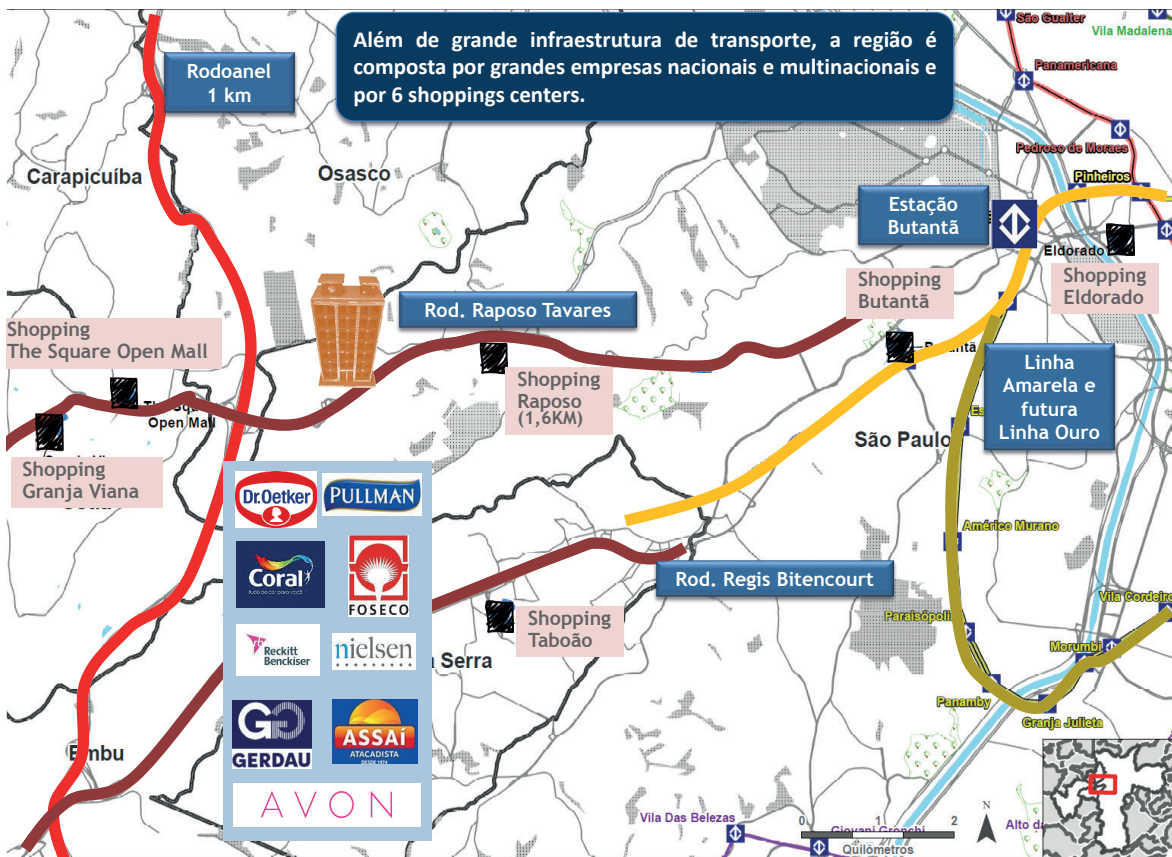


RESERVA RAPOSO





Mapas produzidos através de software ArcGis; Para referência de tempo foi considerado percurso sem trânsito no Google Maps.  
Fonte: Governo do Estado de São Paulo.



Mapas produzidos através de software ArcGIS.  
 Fonte: Governo do Estado de São Paulo.

### 3. Oferta Residencial

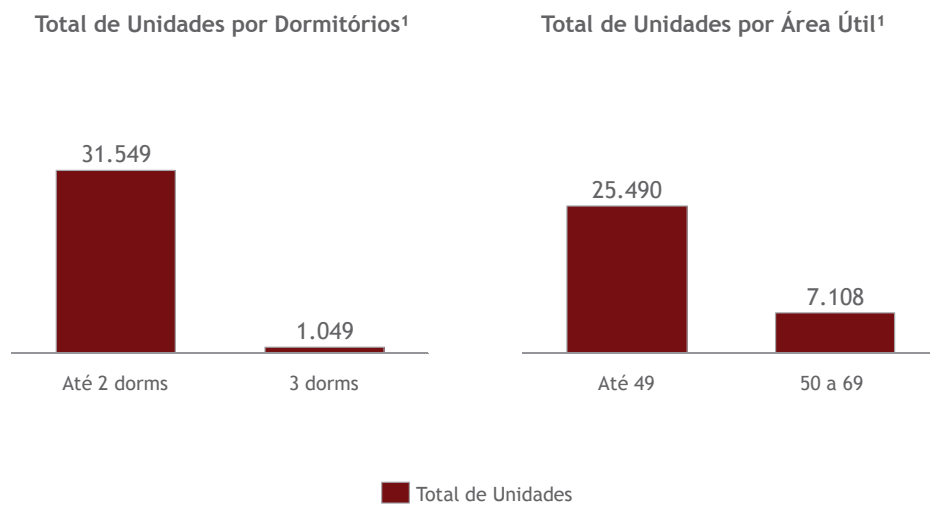
Unidades com tíquete médio até R\$ 200 mil



RESERVA RAPOSO

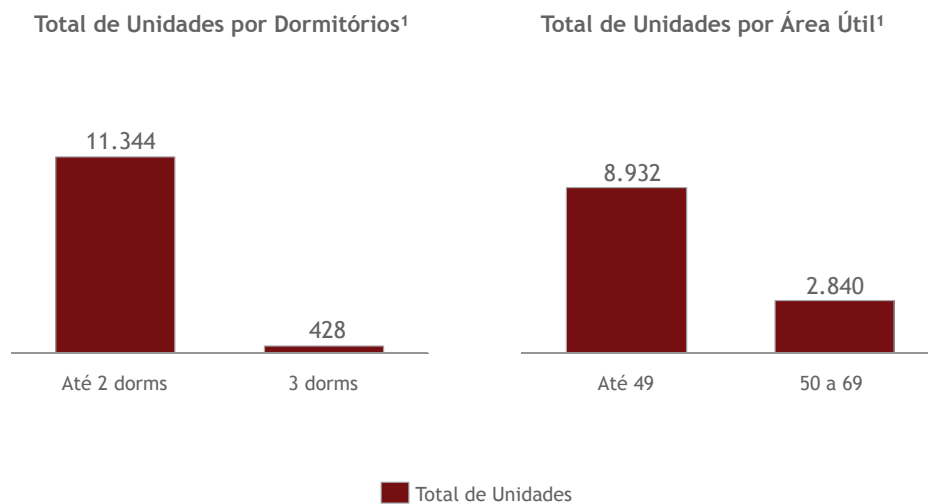


## Análise da Distribuição dos Lançamentos na RMSP



Dados coletados Embrasp em Ago/15; Unidades residenciais tipo (32.598) lançadas de Ago/12 a Jul/15.  
Amostra: Todos os 39 municípios da RMSP.

## Análise da Distribuição dos Lançamentos na Amostra das Regiões Seleccionadas\*



Dados coletados Embrasesp em Ago/15; Unidades residenciais tipo (11.772) lançadas de Ago/12 a Jul/15.

\*Amostra: Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu, Itapevi, Jandira, Osasco, Santana de Parnaíba, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Anhanguera, Barra Funda, Brasilândia, Brooklin, Butantã, Campo Limpo, Campo Grande, Ch. Santo Antônio, Cidade Ademar, Cidade Jardim, Cupecê, Freguesia do Ó, Grajaú, Guarapiranga, Higienópolis, Horto, Interlagos, Itaim Bibi, Jaguara, Jaguaré, Jaraguá, Jd. Ângela, Jd. Europa, Jd. Guedala, Jd. Marajoara, Jd. Sul, Lapa, Limão, Morumbi, Pacaembú, Panamby, Parelheiros, Perdizes, Perus, Pinheiros, Pirituba, Pompéia, Real Parque, Sta. Cecília, Sto. Amaro, Socorro, Vl. Leopoldina, Vl. Madalena, Vl. N. Cachoeirinha, Vl. Olímpia, Vl. Romana, Vl. São Francisco e Vl. Sônia.

## 4. Considerações



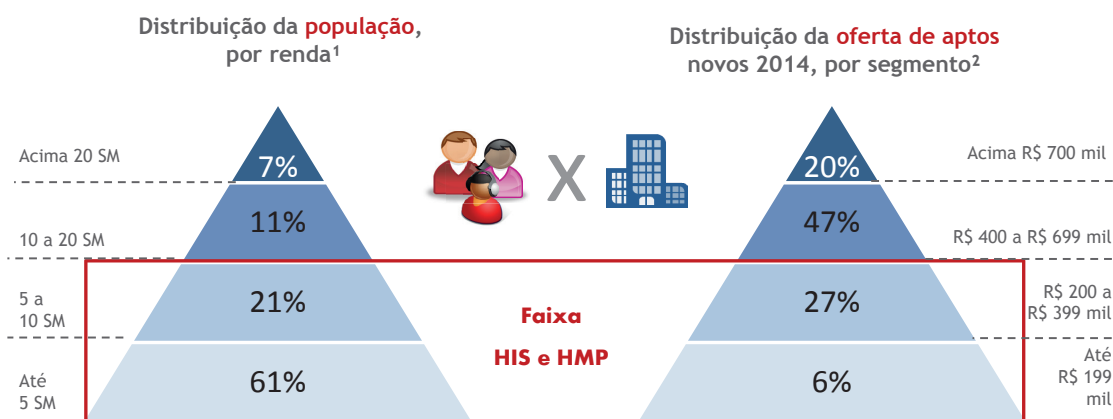
RESERVA RAPOSO





## Distribuição do poder aquisitivo da população e da produção do mercado de lançamentos na capital, por segmento.

Relação de 33% das unidades x 82% da população



### DÉFICIT HABITACIONAL NA RMSP:

- Ônus Excessivo Aluguel - 440 mil famílias - 63%
- Coabitação Familiar - 130 mil famílias - 19%
- Adensamento Excessivo - 83 mil famílias - 12%
- Habitação Precária - 45 mil famílias - 6%

<sup>1</sup>Fonte: IBGE e PNAD 2012 - Déficit habitacional total, relativo e por componentes; Salário mínimo em 2015 = R\$ 788.  
<sup>2</sup>Fonte: Embraesp - Residenciais Verticais Lançados na cidade de São Paulo em 2014.

## Estimativa HIS de Acordo com Levantamento Embraesp


**Lçto HIS**  
**2 Dormitórios**

**X**


**Valor m<sup>2</sup>**  
**R\$ 4.120/m<sup>2</sup> <sup>1</sup>**

**=**


**Valor total**  
**R\$ 190 mil<sup>2</sup>**

Renda familiar de até 10 salários mínimos é elegível às condições HIS e HMP


	Renda Bruta Mensal	Valor Estimado do Financiamento <sup>3</sup>	Capacidade de Financiamento (LTV)	
	1 SM	R\$ 788	R\$ 33.269	18%
	2 SM	R\$ 1.576	R\$ 66.539	35%
	3 SM	R\$ 2.364	R\$ 99.809	53%
	4 SM	R\$ 3.152	R\$ 118.820	63%
Público Potencial HIS (até R\$ 190 mil)	5 SM	R\$ 3.940	R\$ 129.312	68%
	6 SM	R\$ 4.728	R\$ 155.734	82%
Público Potencial HMP (acima de R\$ 190 mil)	7 SM	R\$ 5.516	R\$ 149.540	-
	8 SM	R\$ 6.304	R\$ 171.916	
	9 SM	R\$ 7.092	R\$ 194.291	
	10 SM	R\$ 7.880	R\$ 216.667	

<sup>1</sup> Fonte: Embraesp (Empreendimentos lançados na RMSP de Ago/12 a Jul/15 com tíquete até R\$ 200 mil). Valor do m<sup>2</sup> corrigido pelo INCC de Jul/15.

<sup>2</sup> Fonte: Prefeitura de São Paulo - Valor HIS = R\$ 190 mil.

<sup>3</sup> Website Caixa Econômica Federal, simulação financiamento habitacional. Valor total do imóvel: até R\$ 190 mil para HIS (PMCMV) e acima de R\$ 190 mil para HMP; Prazo 360 meses; Amortização SAC e Melhores condições de taxa.

\* Não há limite de valor total para imóveis enquadrados no segmento HMP.



---

Esta apresentação foi resumida e não tem o objetivo de ser completa. Esta apresentação não deve ser considerada como recomendação de investimento pelos potenciais investidores. As informações contidas nesta apresentação não foram conferidas de forma independente pela Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda. (“Parque Raposo”) e/ou pela LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. e suas afiliadas (“Lopes”). As informações da apresentação foram obtidas a partir de fontes independentes. O investidor deve consultar o Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Quotas do Fundo de Investimento em Participações [●] (“Prospecto”). A decisão de investimento deverá ser baseada exclusivamente na informação contida no Prospecto. Nenhuma declaração, expressa ou não, é feita com relação à precisão, certeza ou abrangência das informações contidas nesta apresentação. Esta apresentação foi preparada com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretada como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratada como uma recomendação de investimento.

Esta apresentação não é direcionada para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Esta apresentação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve ser considerada como recomendação para subscrição ou aquisição de valores mobiliários.

Esta apresentação contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes de que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Companhia que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas nesta apresentação. A Parque Raposo e a Lopes não podem garantir que qualquer estimativa ou projeção contida nesta apresentação será confirmada e não garantem quaisquer resultados ou eventos futuros.

Qualquer declaração que não esteja contida ou que não seja consistente com esta apresentação não deve ser considerada como uma informação fornecida pela Parque Raposo e/ou pela Lopes.

Esta apresentação teve sua divulgação e utilização autorizadas exclusivamente no âmbito do Prospecto. Esta apresentação não deve ser reproduzida (no todo ou em parte), distribuída ou transmitida para qualquer outro fim ou pessoa sem o consentimento prévio e por escrito da Parque Raposo e da Lopes. Esta apresentação não tem a intenção de ser distribuída para, ou utilizada por, pessoas ou sociedades em jurisdições ou países em que a sua distribuição ou utilização seja contrária à regulamentação ou legislação local.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII**

---

Declaração do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805., na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 21.498.349/0001-75, declara, no âmbito da distribuição pública primária das cotas do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: (i) o prospecto da Oferta contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, das Cotas, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta; (ii) as informações contida no prospecto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Administrador se responsabiliza pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (iv) o prospecto da Oferta foi e será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

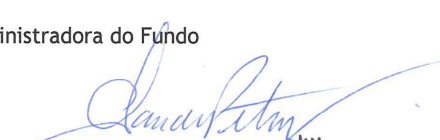
São Paulo, 19 de setembro de 2016

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de administradora do Fundo



Nome:  
Cargo: **Reinaldo Holanda de Lacerda**  
Diretor



Nome: **Sandra Petrovsky**  
Cargo: **Diretor**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VIII**

---

Declaração do Coordenador Líder

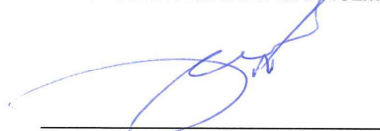
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (“VAM” ou “Coordenador Líder”), instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, situada na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, São Paulo, responsável pela distribuição pública primária das cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO (“Oferta ou Fundo”), fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ sob o nº 21.498.349/0001-75, regido pela Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003 declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada que: (i) o prospecto da Oferta contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, do Fundo, das Cotas, do Projeto, da Nova Raposo, das suas atividades, da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades desenvolvidas e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta; (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo, representado pelo Administrador, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o prospecto da Oferta foi e será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 19 de setembro de 2016

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.



Nome:  
Cargo: Reinaldo Holanda de Lacerda  
Diretor



Nome: Sandra Petrovsky  
Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)