

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do

QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 32.754.734/0001-52

no montante de, inicialmente,

R\$420.000.000,00

(quatrocentos e vinte milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM sob o n.º [•], em [•] de [•] de 2019

Código ISIN das Cotas: BRQAGRCTF005

Código de Negociação das Cotas na B3: QAGRII

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros



O QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), representado por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), está realizando uma distribuição pública primária de até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas da primeira emissão do Fundo, em série única (“Cotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta” e “Oferta” respectivamente).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.020.000 (um milhão e vinte mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais). O Montante Inicial da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), correspondente a até 840.000 (oitocentas e quarenta mil) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (conforme definido abaixo). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Salvo exceções descritas na Seção “Termos e Condições da Oferta” (página 27), cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas no âmbito da Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas do Fundo.

A constituição do Fundo, a Primeira Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do “Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 29 de janeiro de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1917250, em 29 de janeiro de 2019. O “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 4 de julho de 2019, aprovou, dentre outros, a alteração dos termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta e foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1924060, em 4 de julho de 2019, conforme rerratificado pelo “Instrumento Particular de Re-ratificação da Primeira Alteração do Regulamento do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 4 de julho de 2019 pelo Administrador e registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1924142, em 5 de julho de 2019. O regulamento em vigor do Fundo (“Regulamento”), bem como os atuais termos e condições aplicáveis à Primeira Emissão e à Oferta, foram aprovados por meio do “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 24 de setembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1927825, em 27 de setembro de 2019.

A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, sala 708, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, inclusive com relação ao Lote Adicional, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta (conforme definidas neste Prospecto) (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder da Oferta.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011 (“Gestor”).

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 8 DE JULHO DE 2019, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

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

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 62 A 69.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

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

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

A data deste Prospecto Preliminar é 30 de setembro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
SUMÁRIO DA OFERTA	13
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	25
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	27
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	27
A Oferta	27
Autorizações	27
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta	27
Lote Adicional	27
Distribuição parcial	27
Regime de distribuição das Cotas.....	28
Preço de Subscrição.....	28
Forma de subscrição e integralização	28
Limites de aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo	28
Características, vantagens e restrições das Cotas	29
Público Alvo da Oferta	29
Destinação dos recursos.....	30
Pedidos de Reserva	34
Período de Colocação	34
Procedimento de Alocação	34
Registro da Oferta.....	35
Plano de Distribuição.....	35
Oferta Não Institucional	36
Critério de colocação da Oferta Não Institucional	38
Oferta Institucional.....	39
Critério de colocação da Oferta Institucional.....	39
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	40
Data de Liquidação	40
Alocação e liquidação da Oferta	40
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	41
Negociação e custódia das Cotas na B3	42
Inadequação de investimento.....	42
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	43
Instituições Participantes da Oferta	43
Cópia do Contrato de Distribuição	43
Violação de normas de conduta	44
CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	45
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA	47
OUTRAS INFORMAÇÕES.....	48
Substituição dos prestadores de serviço do Fundo	49
DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	50
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	51
BASE LEGAL	51
PÚBLICO ALVO	51
OBJETO	51

DURAÇÃO	51
ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA	51
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	52
Taxa de Administração	52
POLÍTICA DE INVESTIMENTO	52
POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS	55
POLÍTICA DE VOTO	56
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS	57
Subscrição e integralização de Cotas	57
Negociação das Cotas do Fundo	57
Novas emissões de Cotas	58
TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA	58
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA	58
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	58
ENCARGOS DO FUNDO	59
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	60
DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS	61
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	61
FATORES DE RISCO	62
FATORES DE RISCO RELATIVOS AO FUNDO E AOS ATIVOS	62
FATORES DE RISCO RELATIVOS À OFERTA	68
PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER	70
ADMINISTRADOR	70
GESTOR	70
Processo de seleção e alocação de Ativos-Alvo	72
COORDENADOR LÍDER	73
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	75
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO	75
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO	76
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	79
RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O COORDENADOR LÍDER	79
RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O GESTOR	79
RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O GESTOR	79
RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O COORDENADOR LÍDER	79
RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O ADMINISTRADOR	79
RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O GESTOR	79

Anexo I	-	Instrumento Particular de Constituição do Fundo	83
Anexo II	-	Instrumento de Re-ratificação da Primeira Alteração do Regulamento	135
Anexo III		Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento, acompanhado do Regulamento em vigor	141
Anexo IV	-	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	203
Anexo V	-	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	207
Anexo VI	-	Estudo de Viabilidade	211
Anexo VII-A	-	Laudo de Avaliação - Medianeira.....	229
Anexo VII-B	-	Laudo de Avaliação – Francisco Beltrão.....	311
Anexo VII-C	-	Laudo de Avaliação – Pato Branco	385
Anexo VII-D	-	Laudo de Avaliação – Xanxere.....	475

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

" <u>Administrador</u> "	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
" <u>ANBIMA</u> "	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
" <u>Anúncio de Encerramento</u> "	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
" <u>Anúncio de Início</u> "	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
" <u>Aplicação Mínima Inicial</u> "	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), correspondente a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 27 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 38 deste Prospecto Preliminar.
" <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> "	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
" <u>Ativos</u> "	Em conjunto, os Ativos-Alvo e os Outros Ativos.
" <u>Ativos-Alvo</u> "	Significam os ativos nos quais o Fundo investirá, de acordo com o seu objeto, quais sejam: empreendimentos imobiliários, principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do artigo 54-A da Lei 8.245, e por meio de contratos de <i>built to suit</i> , <i>retrofit</i> ou <i>sale and leaseback</i> , desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo, incluindo os Critérios de Elegibilidade (conforme definidos abaixo) e as Regras Adicionais de Concentração (conforme definidas abaixo).

" <u>Ativos-Alvo da Primeira Emissão</u> "	Significam os Ativos a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta, conforme indicado na seção "Destinação dos Recursos", na página 30 deste Prospecto Preliminar.
" <u>Ativos Financeiros</u> "	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados; ou (ii) cotas de fundos de investimento, na forma prevista no Regulamento.
" <u>Auditor Independente</u> "	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º a 12º andares (parte), inscrita no CNPJ/ME sob nº 57.755.217/0001-29.
" <u>Aviso ao Mercado</u> "	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 1 de outubro de 2019 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
" <u>BACEN</u> "	Banco Central do Brasil.
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelo Investidor.
" <u>B3</u> "	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
" <u>Carta Convite</u> "	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais manifestarão sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
" <u>CNPJ/ME</u> "	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério do Estado da Economia.
" <u>Código ANBIMA</u> "	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	O "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder em 30 de setembro de 2019, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
" <u>Contrato de Gestão</u> "	O "Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento", celebrado em 3 de julho de 2019, por meio do qual o Fundo, representado pelo Administrador, contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo.
" <u>Contratos</u> "	Os contratos que regerão a exploração dos Ativos-Alvo parte do patrimônio do Fundo, preferencialmente contratos de locação e/ou arrendamento, incluindo contratos de locação na forma no art. 54-A da Lei 8.245.
" <u>Coordenador Líder</u> "	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, sala 708, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.

" <u>Cotas</u> "	As cotas representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, que serão de classe única e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular.
" <u>Cotistas</u> "	Os titulares de Cotas do Fundo.
" <u>Critérios de Elegibilidade</u> "	As condições mínimas aplicáveis aos Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo Fundo com relação aos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo, conforme definidas no Regulamento, que serão verificados pelo Gestor e deverão ser atendidas no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo.
" <u>Critérios de Restituição de Valores</u> "	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
" <u>Custodiante</u> "	BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia qualificada de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Liquidação</u> "	5 de novembro de 2019, data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 45 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
" <u>DDA</u> "	O Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Dias Úteis</u> "	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
" <u>Estudo de Viabilidade</u> "	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
" <u>Fundo</u> "	QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.754.734/0001-52.
" <u>Gestor</u> "	QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011.
" <u>IGP-M</u> "	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

<u>"Instituição Escriutadora"</u>	O Administrador, o qual é devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<u>"Instituições Participantes da Oferta"</u>	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<u>"Instrução CVM 400"</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 472"</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 494"</u>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 505"</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 516"</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 539"</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<u>"Instrumento de Constituição do Fundo"</u>	Significa o "Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 29 de janeiro de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1917250, em 29 de janeiro de 2019, por meio do qual a constituição do Fundo, a Primeira Emissão e a Oferta foram aprovadas.
<u>"Instrumento de Re-ratificação da Primeira Alteração do Regulamento"</u>	Significa o "Instrumento Particular de Re-ratificação da Primeira Alteração do Regulamento do Quasar Agro – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 4 de julho de 2019 pelo Administrador e registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1924142, em 5 de julho de 2019, o qual rerratificou o "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 4 de julho de 2019, registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1924060, em 4 de julho de 2019.
<u>"Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento"</u>	Significa o "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 24 de setembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1927825, em 27 de setembro de 2019, por meio do qual o Regulamento em vigor, bem como os atuais termos e condições aplicáveis à Primeira Emissão e à Oferta, foram aprovados.
<u>"Investidores"</u>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<u>"Investidores Institucionais"</u>	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou

na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

" <u>Investidores Não Institucionais</u> "	Pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 539, que sejam residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais.
" <u>IOF/Câmbio</u> "	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
" <u>IR</u> "	Imposto de Renda.
" <u>Lei 6.385</u> "	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
" <u>Lei 6.404</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
" <u>Lei 8.245</u> " ou " <u>Lei de Locações</u> "	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
" <u>Lei 8.668</u> "	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
" <u>Lei 9.779</u> "	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
" <u>Lei 11.033</u> "	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
" <u>Lote Adicional</u> "	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), correspondente a 840.000 (oitocentas e quarenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
" <u>Montante Inicial da Oferta</u> "	Montante inicial de até R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, emitidas em série única, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> "	O volume mínimo da Oferta será de R\$102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais), correspondente a 1.020.000 (um milhão e vinte mil) Cotas.
" <u>Oferta</u> "	Oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
" <u>Oferta Institucional</u> "	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.

"Oferta Não Institucional"

A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

"Outros Ativos"

Significam os outros ativos que o Fundo poderá adquirir, a saber: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; e (ix) letras imobiliárias garantidas.

"Participantes Especiais"

São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

"Pedido de Reserva"

Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Mínima Inicial.

"Período de Colocação"

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

"Período de Reserva"

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre a data estimada de 8 de outubro de 2019 e a data estimada de 28 de outubro de 2019 (inclusive), observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 45 deste Prospecto Preliminar.

"Pessoas Vinculadas"

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

"Plano de Distribuição"

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 35 deste Prospecto Preliminar.

"Preço de Subscrição"

O preço de subscrição de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais).

"Primeira Emissão"

A primeira emissão de Cotas do Fundo, em série única.

"Procedimento de Alocação"

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, observado o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 38 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional", na página 39 deste Prospecto Preliminar.

"Prospecto Definitivo"

O prospecto definitivo da Oferta.

"Prospecto Preliminar"

Este prospecto preliminar da Oferta.

"Prospecto"

Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.

" <u>Público Alvo da Oferta</u> "	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
" <u>Regras Adicionais de Concentração</u> "	As regras adicionais de concentração que devem ser observadas na aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidas no Regulamento.
" <u>Regulamento</u> "	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento.
" <u>Reserva de Contingência</u> "	A reserva de contingência que poderá ser constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, na forma prevista no Regulamento. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 3% (três por cento) do total dos Ativos parte da carteira do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
" <u>Taxa de Administração</u> "	Tem o significado atribuído na página 52 deste Prospecto Preliminar.
" <u>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</u> "	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.
" <u>Valor de Mercado do Fundo</u> "	Tem o significado atribuído na página 52 deste Prospecto Preliminar.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 62 a 69 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Gestor	Quasar Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorizações	A constituição do Fundo, a Primeira Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. O Regulamento, bem como os atuais termos e condições aplicáveis à Primeira Emissão e à Oferta, foram aprovados por meio do Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), considerando a subscrição das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 27 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R\$102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais), correspondente a 1.020.000 (um milhão e vinte mil) Cotas.
Ambiente da Oferta	As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição das Cotas liquidada financeiramente apenas por meio da B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, bem como ao pagamento dos encargos do Fundo, observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 30 deste Prospecto Preliminar. Para maiores informações sobre a política de investimentos do Fundo, veja a Seção "Características do Fundo - Política de Investimento", na página 52 deste Prospecto Preliminar.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii)

correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escriuradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas subscritas e integralizadas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); 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; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Preço de Subscrição	R\$100,00 (cem reais) por Cota.
Preço de integralização por Cota	As Cotas serão integralizadas na Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição.
Data de emissão	A data de emissão das Cotas corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 68 deste Prospecto Preliminar.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas pelo Preço de Subscrição, à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta" na página 40 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, observado o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 38 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional", na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Período de Colocação

O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 35 deste Prospecto Preliminar.**

Reservas	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.
Pedido de Reserva	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Mínima Inicial.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre a data estimada de 8 de outubro de 2019 e a data estimada de 28 de outubro de 2019 (inclusive), observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 45 deste Prospecto Preliminar.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 539, que sejam residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da Primeira Emissão deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 2.520.000 (duas milhões e quinhentas e vinte mil) Cotas, ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas. Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 36 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) e não haja excesso de demanda, não haverá rateio e, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Reserva, os Pedidos de Reserva serão alocados de acordo com o critério de colocação da Oferta Não Institucional estabelecido pelo Coordenador Líder, conforme descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 38 deste Prospecto Preliminar, observados os procedimentos operacionais da B3.

Investidores Institucionais

Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

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

Para maiores informações sobre o critério de colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO.

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

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

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, nos termos do Regulamento.

Instituição Escriuradora

O Administrador, o qual é devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Lei 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 8 de julho de 2019.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

A Instituição Escriuradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 5 de novembro de 2019.

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação e rateio previstos neste Prospecto.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e a respectiva Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

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

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

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

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

Aplicação Mínima Inicial

250 (duzentas e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 38 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 27 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar

recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 62 a 69 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 62 A 69 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 48 deste Prospecto Preliminar.

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

ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte) CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/
COORDENADOR LÍDER	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, sala 708 CEP 22430-060 – Rio de Janeiro - RJ At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
GESTOR	Quasar Asset Management Ltda. Avenida Juscelino Kubistchek, 1.726, conjunto 92 CEP 04543-000 - São Paulo - SP At.: Eça Correia Telefone: (11) 5538-4727 E-mail: agro@qam.com.br Website: www.qam.com.br
CUSTODIANTE	Banco BTG Pactual S.A Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte) CEP 22250-040 – Rio de Janeiro – RJ At.: Carolina Cury Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/
ASSESSOR LEGAL DO GESTOR	Vaz, Buranello, Shingaki & Oioli Advogados Rua Gomes de Carvalho, 1108, 10º andar CEP 04547-004 – São Paulo - SP At.: Erik F. Oioli Telefone: (11) 3043-4999 E-mail: erik@vbso.com.br Website: www.vbso.com.br
ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER	Pinheiro Guimarães Avenida Rio Branco, 181, 27º andar CEP 20040-918 – Rio de Janeiro - RJ At.: Paula Pessoa Telefone: (21) 4501-5000 E-mail: ppessoa@pinheiroguimaraes.com.br Website: www.pinheiroguimaraes.com.br
AUDITOR INDEPENDENTE DO FUNDO	KPMG Auditores Independentes Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º a 12º andares (parte) CEP 04711-904 – São Paulo - SP At.: Rodrigo Bassi Telefone: (11) 3940-1500 E-mail: rbassi@kpmg.com.br Website: https://home.kpmg/br/pt/home.html

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta

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

Autorizações

A constituição do Fundo, a Primeira Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. O Regulamento, bem como os atuais termos e condições aplicáveis à Primeira Emissão e à Oferta, foram aprovados por meio do Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento.

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de subscrição R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), no montante de até R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), correspondente a até 840.000 (oitocentas e quarenta mil) Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente

ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 68 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$100,00 (cem reais) por Cota foi definido no Instrumento de Constituição do Fundo e ratificado por meio do Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas pelo Preço de Subscrição, à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Para maiores informações sobre a Data de Liquidação das Cotas, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 45 deste Prospecto Preliminar.

Limites de aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial para subscrição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo é de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), correspondente a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Esrituradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas subscritas e integralizadas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); 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; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

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

OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 62 A 69 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

Destinação dos recursos

Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo da Primeira Emissão, conforme indicados abaixo, bem como ao pagamento dos encargos do Fundo.

A aquisição de Ativos-Alvo, inclusive dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, está condicionada: (i) à existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta; (ii) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão; e (iii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão.

Observado o disposto acima, os recursos da presente Oferta, após o pagamento dos custos da Oferta (descritos na tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 47 deste Prospecto Preliminar), serão destinados à aquisição, pelo Fundo, dos seguintes Ativos-Alvo da Primeira Emissão, de acordo com a ordem de prioridade estabelecida abaixo:

- (i) o valor aproximado de R\$ 33,0 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 1 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia PR-239 no Estado do Paraná, com capacidade estática de armazenagem de 47.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (ii) o valor aproximado de R\$ 46,5 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 2 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia RS-234 no Estado do Rio Grande do Sul, com capacidade estática de armazenagem de 64.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (iii) o valor aproximado de R\$ 15,9 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 3 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia PR-493 no Estado do Paraná, com capacidade estática de armazenagem de 22.500 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (iv) o valor aproximado de R\$ 20,2 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 4 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia BR-282 no Estado de Santa Catarina, com capacidade estática de armazenagem de 39.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (v) o valor aproximado de R\$ 7,2 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 5 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia SC-305 no Estado de Santa Catarina, com capacidade estática de armazenagem de 8.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (vi) o valor aproximado de R\$ 14,7 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 6 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia PR-493 no Estado do Paraná, com capacidade estática de armazenagem de 20.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (vii) o valor aproximado de R\$ 61,9 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 7 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia RS-130 no Estado do Rio Grande do Sul, com capacidade estática de armazenagem de 90.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;

- (viii) o valor aproximado de R\$ 15,9 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 8 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia SC-305 no Estado de Santa Catarina, com capacidade estática de armazenagem de 20.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (ix) o valor aproximado de R\$ 50,6 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 9 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia PR-549 no Estado do Paraná, com capacidade estática de armazenagem de 100.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (x) o valor aproximado de R\$ 19,5 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 10 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia SC-283 no Estado de Santa Catarina, com capacidade estática de armazenagem de 40.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%;
- (xi) o valor aproximado de R\$ 15,8 milhões será destinado para a aquisição do Ativo 11 (conforme indicado na imagem abaixo), localizado na Rodovia PR-493 no Estado do Paraná, com capacidade estática de armazenagem de 27.000 toneladas de grãos, que será objeto de contrato de locação, na forma do art. 54-A da Lei de Locações, com prazo de 20 anos, a ser celebrado com empresa de grande porte, com *rating* público na escala nacional "AA+" (Standard & Poor's e Fitch Ratings), com *cap rate* de aquisição de 9,8%; e
- (xii) o valor aproximado de R\$ 99,0 milhões será destinado para obras de expansão e atualização dos ativos adquiridos pelo Fundo (quadro 12 da imagem abaixo), conforme listados acima. O montante será incorporado ao valor dos alugueis dos Ativos-Alvo.

 Paraná (PR-239) S&LB Capacidade estática: 47.000 toneladas Valor: R\$ 33,0 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Rio Grande do Sul (RS-234) S&LB Capacidade estática: 64.000 toneladas Valor: R\$ 46,5 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Paraná (PR-493) S&LB Capacidade estática: 22.500 toneladas Valor: R\$ 15,9 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos
 Santa Catarina (BR-282) S&LB Capacidade estática: 39.000 toneladas Valor: R\$ 20,2 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Santa Catarina (SC-305) S&LB Capacidade estática: 8.000 toneladas Valor: R\$ 7,2 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Paraná (PR-493) S&LB Capacidade estática: 20.000 toneladas Valor: R\$ 14,7 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos
 Rio Grande do Sul (RS-130) S&LB Capacidade estática: 90.000 toneladas Valor: R\$ 61,9 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Santa Catarina (SC-305) S&LB Capacidade estática: 20.000 toneladas Valor: R\$ 15,9 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Paraná (PR-549) S&LB Capacidade estática: 100.000 toneladas Valor: R\$ 50,6 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos
 Santa Catarina (SC-283) S&LB Capacidade estática: 40.000 toneladas Valor: R\$ 19,5 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Paraná (PR-493) S&LB Capacidade estática: 27.000 toneladas Valor: R\$ 15,8 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Obras de expansão e atualização dos ativos adquiridos Capacidade estática: 58.000 toneladas Valor: R\$ 99,0 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos

(1) Os valores de aquisição indicados acima são aproximados.

As aquisições dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão serão realizadas pelo Fundo tendo em vista o volume captado no âmbito da Oferta, a política de investimentos do Fundo e o contexto das negociações relativas a cada um dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, considerando, ainda, a estratégia de localização de tais ativos e demais condições expostas no Estudo de Viabilidade.

As aquisições dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão serão realizadas pelo Fundo tendo em vista a Política de Investimentos, o momento das aquisições e o contexto das negociações levadas a cabo, em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens (i) ao (xii) acima, dependendo necessariamente do volume de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.

Ademais, vale ressaltar que a aquisição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão ainda está em fase de negociação, de forma que os termos de tais aquisições serão definidos pelo Gestor em consenso com o respectivo vendedor dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, apesar de já haver documento vinculante entre as partes. De qualquer forma, uma vez que o processo de diligência ainda não foi concluído, não há garantia de que o Fundo investirá nos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados de acordo com a ordem de prioridade ou, ainda, na forma descrita neste Prospecto Preliminar. O Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos-Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS-ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO "I" AO "XII" LISTADOS ACIMA.

Nesta hipótese, o Fundo priorizará a aquisição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão para os quais possua recursos, considerando a lista de preferência de ativos acima referida, bem como o estágio do processo de diligência do respectivo Ativo-Alvo da Primeira Emissão, a estratégia de localização do ativo e outras condições expostas na política de investimentos do Fundo e no Estudo de Viabilidade.

[seção "Destinação dos Recursos" continua na página que segue]

A tabela abaixo apresenta, para cada um dos cenários possíveis (Montante Inicial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta), os valores relativos a cada um dos itens da destinação dos recursos captados no âmbito da Oferta, bem como o percentual em relação ao montante distribuído:

Cenários	Ativo Alvo (em ordem de prioridade)	Valor do Imóvel em R\$ (MM)*	Capex para adequações regulatórias em R\$ (MM)*	Impostos e Escritura em R\$ (MM)*	Aquisição de Ativos Alvo em R\$ (MM)*	% aproximado em Relação ao Montante Distribuído	Despesas da Oferta em R\$ (MM)*	% aproximado em Relação ao Montante Distribuído	Caixa do Fundo em R\$ (MM)*	% aproximado em Relação ao Montante Distribuído
Montante Inicial da Oferta	Ativo 1	25,92	6,43	0,65	33,00	7,87%	17,1	4,07%	2,6	0,62%
	Ativo 2	38,40	7,19	0,91	46,50	11,07%				
	Ativo 3	12,96	2,63	0,31	15,90	3,79%				
	Ativo 4	16,79	3,02	0,40	20,20	4,81%				
	Ativo 5	6,08	0,98	0,14	7,20	1,71%				
	Ativo 6	12,00	2,41	0,29	14,70	3,50%				
	Ativo 7	54,00	6,69	1,21	61,90	14,74%				
	Ativo 8	11,88	3,71	0,31	15,90	3,79%				
	Ativo 9	47,50	2,11	0,99	50,60	12,05%				
	Ativo 10	19,00	0,12	0,38	19,50	4,64%				
	Ativo 11	15,49	0,00	0,31	15,80	3,76%				
	Ativo 12	92,80	4,26	1,94	99,00	23,57%				
Montante Mínimo da Oferta	Ativo 1	25,92	6,43	0,65	33,00	32,35%	4,7	4,59%	1,9	1,88%
	Ativo 2	38,40	7,19	0,91	46,50	45,59%				
	Ativo 3	12,96	2,63	0,31	15,90	15,59%				

* Os valores indicados acima são aproximados.

Em caso de distribuição parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar. O Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos-Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

Para maiores informações sobre os riscos de distribuição parcial no âmbito da Oferta, vide Seção "Fatores de Risco – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta" na página 68 deste Prospecto.

As aquisições de Ativos-Alvo pelo Fundo deverão ser precedidas de elaboração de laudo de avaliação nos termos da regulamentação aplicável. Os modelos de laudos de avaliação dos seguintes Ativos-Alvo da Primeira Emissão constam como Anexos VII-A ao VII-D do Prospecto, respectivamente: Medianeira (Anexo VII-A), Francisco Beltrão (Anexo VII-B), Pato Branco (Anexo VII-C) e Xanxere (Anexo VII-D).

Após a aquisição de Ativos-Alvo da Primeira Emissão, conforme descritos acima, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, se houver, em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, observada a política de investimento do Fundo e o disposto no Regulamento.

O Fundo é classificado "FII Renda Gestão Ativa - Segmento: Outros" nos termos das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA. Assim, o Fundo terá gestão ativa, e o investimento nos Ativos-Alvo da Primeira Emissão poderá ser alterado por decisão do Administrador, com base na recomendação do Gestor, a qualquer tempo, observada a política de investimento do Fundo. Adicionalmente, de acordo com o Regulamento o Administrador poderá alienar os Ativos-Alvo da Primeira Emissão a qualquer tempo e adquirir, conforme recomendação do Gestor, novos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observado o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 38 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional", na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem limite de participação em relação ao valor total do Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Lei 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 8 de julho de 2019.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais, caso venham a ser contratados, assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 36 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 39 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) no mínimo, 2.520.000 (duas milhões e quinhentas e vinte mil) Cotas, ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas;
- (viii) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas;

- (ix) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (x) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xi) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução da CVM 539, conforme o caso;
- (xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na respectiva carta convíte, conforme o caso; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Primeira Emissão.

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

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e das normas e regulamentos aplicáveis da B3. Não obstante, não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da Primeira Emissão deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 2.520.000 (duas milhões e quinhentas e vinte mil) Cotas, ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os

Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 27 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 38 abaixo;
- (v) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participante Especial, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção "Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional" abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 41 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 38 deste Prospecto. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 41 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 62 A 69 DO PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O

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

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) e não haja excesso de demanda, não haverá rateio e todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Reserva, os Pedidos de Reserva serão alocados no âmbito do Procedimento de Alocação segundo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais da B3:

- (i) caso a Oferta tenha excesso de demanda, se for o caso, além da exclusão dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, conforme o seguinte procedimento:
 - a. as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;
 - b. a alocação das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será dividida em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional;
 - c. no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima;
 - d. os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores; e
 - e. o processo de alocação por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, nos termos descritos acima, poderá acarretar em alocação parcial do Pedido de Reserva, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, conforme previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 27 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas adquiridas e o montante a ser integralizado em contrapartida às Cotas subscritas por cada Investidor Institucional; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado na alínea (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (ii) e (iii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 41 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

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

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 69 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

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

Data de Liquidação

As Cotas serão integralizadas na Data de Liquidação.

Para maiores informações sobre a Data de Liquidação das Cotas, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 45 deste Prospecto Preliminar.

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação e rateio previstos neste Prospecto.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e a respectiva Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou à Instituição Escriuturadora, conforme o caso, até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à B3 ou à Instituição Escriuturadora, conforme o caso, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

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

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

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

A Instituição Esrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 62 a 69 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas efetuando esforços de colocação exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais ("Participantes Especiais") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta". Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento), calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição").

O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 47 deste Prospecto Preliminar.

Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Violação de normas de conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem de investimento nas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	8/7/2019
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	30/9/2019
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	1/10/2019
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	4/10/2019
5.	Início do Período de Reserva	8/10/2019
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	18/10/2019
7.	Encerramento do Período de Reserva ⁽²⁾	28/10/2019
8.	Procedimento de Alocação	30/10/2019
9.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	1/11/2019
10.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	4/11/2019
11.	Data de Liquidação das Cotas	5/11/2019
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	7/11/2019

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 41 deste Prospecto.

(2) Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

O Aviso ao Mercado será divulgado em 1 de outubro de 2019 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400: (i) **Administrador**: <https://www.btgactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website clicar em "Renda Fixa", localizar o "FII Quasar Agro" e, em seguida, clicar em "Aviso ao Mercado"); (ii) **Coordenador Líder**: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida em "QUASAR AGRO – Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Oferta de Cotas" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado"); (iii) **CVM**: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" e clicar em "Entrar", na aba "Primárias - Volume em R\$" clicar no montante em R\$ referente à linha "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então em "Aviso ao Mercado"); e (iv) **B3**: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas / Saiba mais", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª emissão" e, então "Aviso ao Mercado").

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo e os demais anúncios e comunicados divulgados relacionados à Oferta serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, nos seguintes websites: (i) **Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website clicar em "Renda Fixa", localizar o "FII Quasar Agro" e, em seguida, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", "Oferta Pública" e então em "QUASAR AGRO – Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Oferta de Cotas" e, em seguida, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); (iii) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" e clicar em "Entrar", na aba "Primárias - Volume em R\$" clicar no montante em R\$ referente à linha "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); e (iv) **B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas / Saiba mais", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª emissão" e, então, localizar a opção desejada).

Participantes Especiais:

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA FII - BASE (R\$)		% APROXIMADO EM RELAÇÃO À OFERTA (2)	VALOR POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) ^{(1) (3)}	6.972.883,23	1,66%	1,66	1,66%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	672.883,23	0,16%	0,16	0,16%
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) ^{(1) (3)}	9.297.177,64	2,21%	2,21	2,21%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	897.177,64	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	280.000,00	0,07%	0,07	0,07%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,08%	0,08	0,08%
Custo de Marketing	50.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	11.702,66	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	35.107,98	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	147.000,00	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL	17.111.185,87	4,07%	4,07	4,07%

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais). Em caso de emissão de Cotas do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Cotas distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 43 deste Prospecto Preliminar.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM
Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte)
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Telefone: (11) 3383-2715
E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website clicar em "Renda Fixa", localizar o "FII Quasar Agro" e, em seguida, clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo").

Coordenador Líder:

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, sala 708
CEP 22430-060 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Mercado de Capitais
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida em "QUASAR AGRO – Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Oferta de Cotas" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo").

Gestor:

Quasar Asset Management Ltda.
Avenida Juscelino Kubistchek, 1.726, conjunto 92
CEP 04543-000 - São Paulo - SP
At.: Eça Correia
Telefone: (11) 5538-4727
E-mail: agro@qam.com.br
Website: www.qam.com.br

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website:

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000
www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" e clicar em "Entrar", na aba "Primárias - Volume em R\$" clicar no montante em R\$ referente à linha "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3272-7373
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas / Saiba mais", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª emissão" e, então "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo").

Participantes Especiais

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciados junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Substituição dos prestadores de serviço do Fundo

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e do Gestor.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá alterar os prestadores de serviços do Fundo, mediante prévia consulta ao Gestor, observadas as disposições do Regulamento.

DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V, respectivamente.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III (página 141). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

BASE LEGAL

O QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal e regulamentar a Lei 8.668 e a Instrução CVM 472.

PÚBLICO ALVO

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

OBJETO

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do artigo 54-A da Lei 8.245, e por meio de contratos de *built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo, incluindo os Critérios de Elegibilidade e as Regras Adicionais de Concentração ("Ativos Alvo").

DURAÇÃO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

Administrador

O Fundo é administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006. A administração do Fundo será realizada em observância ao disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Gestor

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

Escriuração

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pelo Administrador, o qual é devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

A remuneração pelo serviço de escrituração está incluída na Taxa de Administração.

Custodiante

O serviço de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo será prestado pelo Banco BTG Pactual S.A, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), composta da seguinte forma:

- a) pelos serviços de gestão, será devido o montante de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX), o referido percentual incidirá sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado do Fundo"), que deverá ser pago diretamente ao Gestor;
- b) pelos serviços de administração e escrituração, o Administrador fará jus a uma remuneração conforme tabela descrita abaixo, a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso a parcela do item (a), acima, seja cobrada da mesma maneira, sendo, contudo, devido um valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, sempre corrigido anualmente pela variação do IGP-M:

VALOR CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO OU VALOR DE MERCADO DO FUNDO	TAXA
Até R\$ 500.000.000,00	0,25%
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,15%

- c) os percentuais informados no item (b), acima, incidirão sempre sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo (ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, conforme o caso) e não sobre cada uma das faixas informadas. Assim, se, por exemplo, o patrimônio líquido do Fundo for de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões e reais), será devida a taxa de 0,20%, e assim por diante.

A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas ao Administrador e ao Gestor e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Caso o somatório das parcelas a que se refere o parágrafo acima exceda o montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em Ativos-Alvo e Outros Ativos, sob a gestão do Administrador, conforme orientação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo e objetivando, fundamentalmente:

- (i) Auferir receitas por meio de alienação, locação, arrendamento, e/ou exploração do direito de superfície e outros direitos relativos aos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda de Ativos-Alvo ou direitos a eles relativos; e
- (ii) Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição de Outros Ativos:

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (vii) letras hipotecárias;
- (viii) letras de crédito imobiliário; e
- (ix) letras imobiliárias garantidas.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e condições estabelecidas no Regulamento.

O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que tais ônus reais tenham sido extintos e/ou cancelados, ainda que simultaneamente, no momento da aquisição pelo Fundo.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo poderão estar localizados em todo território nacional, observadas as seguintes regras de concentração ("Regras Adicionais de Concentração"):

Patrimônio Líquido do Fundo	Regras de Concentração por Rating Interno Atribuído pelo GESTOR aos locatários
Até R\$500.000.000,00	Baa3 ou mais: Pelo menos 70% Abaixo Baa3: Até 30%
Entre R\$500.000.000,00 e R\$1.000.000.000,00	Baa3 ou mais: Pelo menos 60% Range Ba1 a B1: Até 30% Abaixo de B1: Até 10%
Acima de R\$1.000.000.000,01	Baa3 ou mais: Pelo menos 60% Range Ba1 a B1: Até 20% Abaixo de B1: Até 20%

O *rating* interno do Gestor encontra-se anexo ao Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III (página 141).

Quando o investimento do Fundo se der em Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Os Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

A aquisição e a alienação de Ativos, bem como, conforme aplicável, seu laudo de avaliação, em condições diversas daquelas previamente estabelecidas pelo Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força da ordem de alocação e condições constantes do prospecto, se for o caso, ainda não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em:

- I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Não obstante o disposto acima, o Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez ("Ativos Financeiros"), sendo que os resgates de recursos de Ativos Financeiros serão realizados pelo Gestor nas hipóteses previstas no Regulamento.

O Gestor selecionará os investimentos em Ativos Financeiros a serem feitos pelo Fundo, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência de concentração do patrimônio do Fundo em ativos financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos nos §5º e §6º do art. 45 da Instrução CVM 472, caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda, superfície ou outros relacionados aos Ativos-Alvo integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do Gestor, praticar em nome do Fundo os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo, observado, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (iii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iv) adquirir, subscrever ou alienar, conforme o caso, Ativos para o Fundo; e
- (v) realizar, mediante solicitação do Gestor, manutenções, melhorias, investimentos e/ou expansões nos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Para maiores informações sobre os fatores de risco relativos ao investimento no Fundo, veja a seção "Fatores de Risco", a partir da página 62 deste Prospecto Preliminar.

POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Os Ativos-Alvo parte do patrimônio do Fundo serão explorados, preferencialmente, por meio de contratos de locação e/ou arrendamento, incluindo contratos de locação na forma no artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contratos").

Os direitos e obrigações advindos dos Contratos que tenham por objeto os imóveis urbanos e/ou rurais que se qualifiquem como Ativos-Alvo e vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos pelo Fundo, como locador/arrendante, quando da transferência dos respectivos imóveis ao seu patrimônio, nos termos do Regulamento, desde que a respectiva locação objeto de tal Contrato seja objeto de averbação e/ou registro na matrícula do respectivo Ativo-Alvo e atenda aos requisitos previstos nos parágrafos a seguir.

Os Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo Fundo com relação aos Ativos-Alvo deverão, sempre que comercialmente possível prever que: (i) caberá aos respectivos locatários/arrendatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os respectivos Ativos-Alvo, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como em relação aos custos para contratação de apólice de seguro contra danos aos Ativos-Alvo a ser contratado e os encargos recorrentes de manutenção dos Ativos-Alvo e sua estrutura (implementos e equipamentos), os quais deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições ou partes competentes, conforme o caso; (ii) os locatários/arrendatários se obrigam a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo incluindo relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas por tais entes públicos.

Os Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo Fundo com relação aos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo ("Critérios de Elegibilidade"), a serem verificados pelo Gestor:

- (i) deverão ter por objeto a locação ou arrendamento de Ativos-Alvo compostos por silos, armazéns, tanques de armazenagem, galpões, estruturas de armazenagem de insumos ou commodities, estruturas de abate e confinamento de animais e outros imóveis com as mesmas características, que estejam inseridos na cadeia do agronegócio brasileiro, prontos ou em construção, bem como outros tipos de imóveis em que possam ser desenvolvidas atividades do agronegócio, sempre localizados nos principais centros agrícolas do Brasil, observadas as Regras Adicionais de Concentração conforme previstas acima;
- (ii) deverão ter por objeto a locação ou arrendamento de Ativos-Alvo que sejam fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente à via pública, sem a necessidade de instituição de servidões de passagem sobre ou em favor do respectivo Ativo-Alvo;
- (iii) deverão ter sido objeto de auditoria legal juntamente com os próprios Ativos-Alvo a que se referem, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé, por meio de procedimentos adequados;
- (iv) os Ativos-Alvo a que se referem deverão ter sido objeto de laudo formulado por empresa de auditoria ambiental, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado;
- (v) deverão ser Contratos em que: (a) o prazo residual na data da aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo, seja de no mínimo 5 (cinco) anos, (b) esteja convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do Contrato, (c) esteja previsto que no caso de rescisão antecipada do Contrato, por qualquer motivo, o locatário/arrendatário se compromete a pagar a multa convencionada, equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis/valor mensal do arrendamento devidos até o final do prazo do Contrato ("Multa Rescisória");
- (vi) deverão prever, expressamente, vedação à compensação de valores;
- (vii) deverão prever a possibilidade de rescisão pelo Fundo (ainda que como sucessor do outorgante original) com a incidência da Multa Rescisória: (a) no caso de atraso no pagamento dos aluguéis/valor mensal do arrendamento pelo locatário/arrendatário por mais de 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) meses não consecutivos dentro de um período de 12 (doze) meses; (b) no caso de recuperação judicial ou falência do locatário/arrendatário ou pedido de auto falência pelo locatário/arrendatário; e (c) no caso de não observância pelo locatário/arrendatário, de qualquer obrigação do Contrato não sanada em, no máximo, 40 (quarenta) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação para tanto;

- (viii) deverão prever que o locatário/arrendatário não poderá sublocar/arrendar ou emprestar o Ativos-Alvo, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do Fundo;
- (ix) deverão prever, sempre que possível: (a) que os locatários/arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás e atualização dos Ativos-Alvo; (b) que os locatários/arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões socioambientais, trabalhistas, fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os Ativos-Alvo, sob pena de rescisão do Contrato e incidência da Multa Rescisória; (c) declaração dos locatários/arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais e de anticorrupção conforme cláusula padrão a ser estabelecida; (d) contratação de apólice de seguro patrimonial pelo locatário/arrendatário para o Ativo-Alvo tendo o Fundo como beneficiário com valor de cobertura suficiente para a integral recomposição do Ativos-Alvo, vinculado, no mínimo, ao valor do laudo de avaliação do respectivo Ativo-Alvo elaborado conforme previsto no Regulamento, bem como devendo assegurar ao Fundo cobertura de lucros cessantes no valor de 12 (doze) meses de aluguel/valor mensal do arrendamento junto a uma seguradora previamente aprovada pelo Gestor;
- (x) quando envolverem a construção, reforma, *retrofit* ou qualquer forma de obra civil ou serviço que possa impactar estruturalmente o Ativo-Alvo objeto do contrato (inclusive a instalação de equipamentos de grande porte), deverão prever que todos os custos e riscos do projeto deverão correr por conta exclusiva da locatária, que deverá, no caso de obras civis, contratar seguro de engenharia junto a uma seguradora previamente aprovada pelo Gestor; e
- (xi) os Contratos firmados ou assumidos pelo Fundo deverão contar, sempre que possível, com garantia de seguro fiança.

Os Contratos que vierem a ser celebrados pelo Fundo que tenham por objeto Ativos-Alvo que já sejam de propriedade do Fundo e que sejam renovados ou objeto de nova locação deverão atender, no mínimo, os Critérios de Elegibilidade indicados nos itens (i), (ii), (vi), (viii) e (ix) acima. O Gestor, em consenso com o Administrador, deverá avaliar, ainda, a possibilidade de inclusão nos Contratos do disposto no item (v), alíneas (b) e (c), e item (vii) acima.

A compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação dos Ativos do Fundo será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados pelo Administrador nas aquisições e alienações dos Ativos do Fundo, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação de Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento.

Os Ativos-Alvo do Fundo deverão estar enquadrados nas Regras Adicionais de Concentração acima em até 12 (doze) meses após o encerramento da Oferta das Cotas da Primeira Emissão e serão mensuradas anualmente, no mês de janeiro, pelo Gestor.

POLÍTICA DE VOTO

O Fundo não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Não obstante, o Administrador acompanhará todas as pautas das referidas assembleias e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Administrador, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto. As decisões do Administrador quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Administrador, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

O Administrador poderá delegar ao Gestor do Fundo o poder de voto referido no parágrafo anterior.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de classe única e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização.

O titular de Cotas do Fundo (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo; (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Subscrição e integralização de Cotas

Observado o disposto no Regulamento, o investidor, quando da subscrição das Cotas, assinará Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, dentre outros documentos que se façam necessários no âmbito da regulamentação aplicável à respectiva emissão e oferta de Cotas, para atestar que tomou ciência:

- a. das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo,
- b. dos riscos inerentes ao investimento no Fundo;
- c. do teor do prospecto do Fundo, quando existente;
- d. da política de investimento descrita no Regulamento; e
- e. da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

O Boletim de Subscrição assinado no ato da subscrição será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

As Cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista neste Prospecto e nos respectivos Boletins de Subscrição.

A critério do Administrador, e observados os termos da aprovação de cada emissão pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, nos termos do Regulamento, poderá ser admitida a integralização de Cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, observado o previsto no artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472, bem como a política de investimentos do Fundo.

A integralização de Cotas em imóveis ou em direitos sobre bens imóveis, conforme o caso, deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas (exceto na Primeira Emissão de Cotas), bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição das respectivas Cotas, exceto na Primeira Emissão.

Negociação das Cotas do Fundo

Depois (i) do registro das Cotas no mercado primário e secundário em sistema da B3, (ii) das Cotas estarem integralizadas, e (iii) do Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento e os procedimentos internos da B3, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento do Fundo.

Novas emissões de Cotas

Encerrado a Oferta das Cotas da Primeira Emissão, o Administrador poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, deliberar por realizar, com base em recomendação do Gestor, novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), já incluindo o valor da Primeira Emissão, bem como os seus respectivos termos e condições, para atender à política de investimentos do Fundo. As condições de subscrição das novas Cotas observarão os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas Cotas pelo Fundo, a critério do Administrador, com base recomendação do Gestor, e observado o Capital Autorizado, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

A deliberação pelo Administrador ou pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, acerca da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, direito de preferência dos cotistas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no Regulamento.

TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não será cobrada taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, nos termos do Regulamento.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. O Administrador contratou a KPMG Auditores Independentes, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, inclusive a alteração do objeto, da política de investimentos do Fundo e para alteração dos prestadores de serviço do Fundo nomeados no Regulamento, incluindo o Gestor;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha do respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, salvo no caso da emissão de Cotas que integrem o Capital Autorizado até o limite deste;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31 - A, parágrafo 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso (ix) da Instrução CVM 472; e
- (xii) alterações na Taxa de Administração.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo, e somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado o disposto no Regulamento.

Não obstante o disposto acima, poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de qualquer aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que (i) tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, 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 das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (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) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM 516;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Os encargos previstos no item (iv) acima em relação às ofertas primárias de distribuição de Cotas podem arcados pelo Administrador ou pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, observadas as condições deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, para cada respectiva oferta.

Para maiores esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão e escrituração, vide as seções deste Prospecto Preliminar intituladas "Taxa de Administração" (página 52) e "Demonstrações Financeiras e Auditoria" (página 58). Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada "Demonstrativo dos custos da Oferta" (página 47).

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no respectivo exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de pagamento de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escriuradora.

O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência na forma prevista no Regulamento, e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucro do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Ativos-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos (iv) o valor do pagamento do preço relativo ao Ativos-Alvo adquiridos e eventuais despesas a eles relacionadas, (v) a Reserva de Contingência, e (vi) as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da respectiva emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

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

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

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos do Fundo e do pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Após a amortização total das Cotas do Fundo e a partilha dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3.

FATORES DE RISCO

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há 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, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

De acordo com a legislação em vigor, os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do Fundo, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

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

FATORES DE RISCO RELATIVOS AO FUNDO E AOS ATIVOS

Riscos de mercado - Risco de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nacionais e internacionais, e dos critérios para precificação de ativos, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o Administrador pode ser obrigado a alienar tais Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco sistêmico

O preço dos Ativos sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo implicar em desaquecimento de determinados setores da economia e, eventualmente, perdas aos Cotistas.

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.

Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento

imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei 11.033 ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, determinados Ativos-Alvo do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas

Em determinados períodos é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como por exemplo: (i) o fato de os Ativos-Alvo estarem em fase de construção ou desocupados, ou ainda, serem desapropriados; (ii) carência no pagamento de dividendos ou juros dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Riscos de crédito dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm 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. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros 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 crédito dos Ativos-Alvo e de Outros Ativos

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos Ativos-Alvo estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos-Alvo nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos-Alvo (os quais sempre que comercialmente possível serão atribuídos aos locatários ou arrendatários de tais ativos) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo. A desvalorização, vacância ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, entre outros fatores associados aos Ativos do Fundo, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de os valores dos ativos imobiliários da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado

Os Ativos-Alvo são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Ativos constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo investirá em imóveis que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos Contratos, inclusive por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no respectivo Contrato, comprometendo as receitas do Fundo. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos-Alvo, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de necessidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de valores relacionados aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, como, por exemplo, aluguéis mensais, 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. Uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, o Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos caso os Cotistas apórem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial de valores, 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 para a defesa dos interesses do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos-Alvo, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a fundos de investimento imobiliário, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relacionado às garantias dos ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do Fundo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de atrasos e/ou não conclusão ou aumento dos custos das obras dos Ativos-Alvo

O Administrador, em nome do Fundo, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno ou execução da obra e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro. Ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos-Alvo, ou ainda, o aumento dos custos de construção de tais imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos ou valores estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e, consequente, a rentabilidade do Fundo. Ainda, o construtor dos Ativos-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos ativos. Ademais, o Fundo e os Cotistas, conforme o caso, poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nas obras dos Ativos-Alvo para que os mesmos sejam concluídos. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Ativos-Alvo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários que tenham por função a armazenagem de produtos agropecuários em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar, arrendar, locar ou de renovar a locação de Ativos-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos está sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para 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 Ativos-Alvo e dos condomínios em que se situam. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do Fundo.

Risco de não contratação de seguro

Se, porventura, algum locatário ou arrendatário dos Ativos-Alvo não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e o imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do Fundo, bem como seu desempenho operacional.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, o Administrador poderá não recuperar a perda do Ativo-Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, corte indevido de vegetação, contaminação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos-Alvo, bem como daqueles situados nas proximidades de áreas atingidas por estas situações, e, possivelmente, em prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos-Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas; (ii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos-Alvo que pode acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; ou (iii) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o Fundo, a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o Fundo, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis ou gerar despesas não previstas para o Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Ativos-Alvo cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Ativos-Alvo de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que efetivamente remunerará os valores investidos pelo Fundo de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos-Alvo sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento de Ativo-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação e comprometendo as receitas do Fundo.

Risco de regularidade dos Ativos-Alvo

O Fundo poderá adquirir imóveis ainda em fase de construção e/ou regularização e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de alugá-los ou acarretar na aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de emissão de novas Cotas

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); 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; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco de concentração de ativos

A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Financeiros representa risco de liquidez dos referidos ativos. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo. Nestes casos, o Gestor pode ser obrigado a liquidar os Ativos Financeiros do Fundo a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do Fundo.

Risco de pré-pagamento - Risco de rescisão de contratos típicos e atípicos de locação

Os locatários poderão devolver os Ativos-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei 8.245. Em caso de vacância dos Ativos-Alvo o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para tais ativos, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo.

Risco de interpretação dos tribunais quanto à natureza atípica de contratos relativos aos Ativos-Alvo que sejam de propriedade do Fundo

Em virtude das peculiaridades e especificidades negociais envolvidas, os Contratos que tenham por objeto Ativos-Alvo que sejam de propriedade do Fundo poderão ser celebrados como contratos atípicos, nos termos do art. 54-A da Lei 8.245. Não obstante a celebração pelo Fundo de contratos atípicos, a interpretação, por parte dos tribunais, sobre a natureza de tais contratos e a não aplicação do previsto em referido artigo da Lei 8.245 poderá restringir o valor da Multa Rescisória, não reconhecer a renúncia, pelo locatário, do direito à ação revisional do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245 e impactar adversamente os resultados do Fundo e causar prejuízos a seus Cotistas. Ainda, os Ativos-Alvo poderão ser localizados em áreas rurais e os tribunais poderão entender que não se aplica a esses imóveis os dispositivos da Lei 8.245, impactando a execução de cláusulas benéficas ao Fundo previstas nos respectivos contratos de locação.

Risco de potencial conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação aplicável, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância por parte da totalidade dos Cotistas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos-Alvo

Os investimentos nos Ativos-Alvo e, consequentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de empreendimentos imobiliários e impactando adversamente o preço de tais empreendimentos. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos-Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos-Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos-Alvo ou de direitos relativos aos Ativos-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Outros riscos exógenos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus Ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os Ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À OFERTA

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. Em caso de distribuição parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar, e o Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos-Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

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

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" na página 42 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento no Fundo.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Reserva e os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto ou no Estudo de Viabilidade

Este Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm informações acerca do Fundo e dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Riscos decorrentes de eventual descumprimento pelos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

Demais riscos

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

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma empresa controlada e coligada ao Banco BTG Pactual S.A., focada exclusivamente na gestão de recursos de terceiros. Esta atividade desenvolveu-se como desdobramento natural da capacidade de pesquisa e da expertise do Banco BTG Pactual em tesouraria, tendo incorporado desde o início (1984) a filosofia básica de investimento representada pela busca por retornos elevados, sob uma ótica de estrito controle de risco e foco absoluto em preservação de capital.

É líder em administração de Fundos de Investimento Imobiliários no Brasil, com R\$ 14,2Bi sob administração (22% do total do mercado).

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de cotas e precificação de ativos;
- Controle de enquadramento e *compliance*;
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de cotas;
- Reconciliação de custódia dos ativos;
- Consultoria jurídica para os fundos;
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa;
- Informes a órgãos reguladores (CVM/ANBIMA);
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores;
- Relatórios padronizados e customizados (Gestor/Cotistas); e
- Relatório de Risco Detalhado (Sob Demanda).

GESTOR

A Quasar Asset Management Ltda. é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM para o exercício de suas atividades, que tem foco exclusivo no mercado de crédito, tendo sido contratada para atuar como gestora da carteira do Fundo. A empresa foi constituída em 2011 e atualmente possui aproximadamente R\$ 5 bilhões sob gestão em fundos de investimento. A atuação da empresa se dá em diferentes classes de ativos em linha com suas estratégias de investimento, mas sempre com foco em crédito.

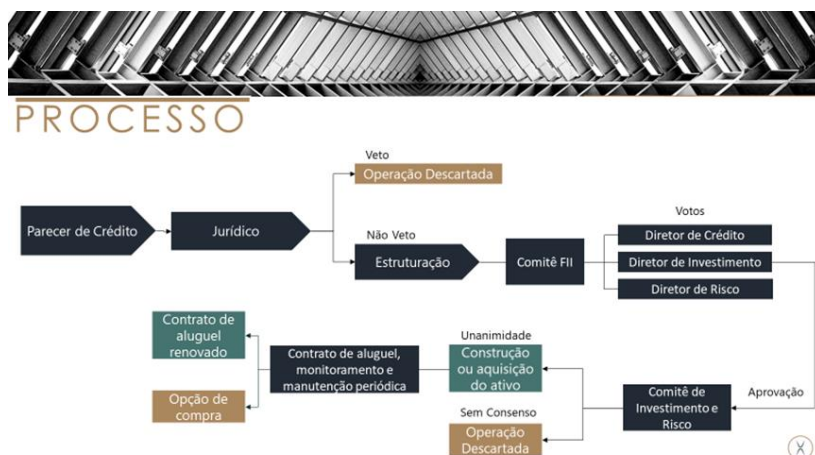
Os principais executivos / sócios da empresa são:

Sócio	Experiência		Formação
Carlos Maggioli	CEO	Foi <i>Managing Director</i> e <i>Associate Partner</i> no Banco Itaú BBA por 8 anos atuando como <i>Global Co-Head of Equities</i> . Foi ainda <i>Portfolio Manager</i> no banco Merrill Lynch GS&G em Londres, gerindo fundos <i>long & short</i> de ações para mercados emergentes. Com mais de 25 anos de experiência, trabalhou em São Paulo, Nova Iorque, Londres e Santiago do Chile.	Contabilidade - PUC Mestre em Finanças - Insper
João Carlos Gênova	CIO	Foi Sócio-Diretor responsável pela área de Crédito no Banco Itaú BBA por mais de 30 anos, incluindo análise, estruturação, recuperação e <i>portfolio management</i> de crédito. Além disso, esteve no BBA Creditanstalt desde sua fundação	Adm. Pública – FGV Pós em Economia e Finanças - FGV
José Paulo Peri	CRO	Foi Diretor no Barclays PLC por 14 anos, atuando no Brasil como <i>Head</i> de Estruturação, coordenando transações estruturadas com risco macro e de crédito para empresas e clientes institucionais.	Economia – FEA MBA – Insper

		Atuou também como <i>Trader</i> Proprietário para títulos públicos brasileiros, além de ter dado suporte à mesa proprietária gerenciando os controles de risco e P&L	
Fernanda Franco	CLO / Compliance	Advogada com mais de 20 anos de experiência. Atuou como responsável pela recuperação de crédito de grandes instituições financeiras e fundos de pensão como Citibank, Banco Real, Funcef, entre outros. Atuou também na estruturação e recuperação de crédito na Vision Brazil Investments, tendo adquirido larga experiência em estruturação de crédito e em investimentos no <i>agribusiness</i> .	Direito – PUC Pós em Direito Econômico e Empresarial – FGV Pós Direito Societário - ESA
Frederico Tebechrani	CCO	Foi Gerente Sênior de crédito no Banco Bradesco e <i>Head</i> de Análise do <i>Large Corporate</i> no HSBC Bank Brasil. Antes disso, foi Gestor de Crédito e <i>Research</i> no Banco Pine. Com mais de 20 anos de experiência na área, trabalhou também nos Bancos Itaú BBA, Société Générale e Unibanco.	Engenharia de Produção – Poli USP Mestre em Economia - Insper
Olivier Colas	Portfolio Manager Fundos Agro	Com mais de 30 anos de experiência, foi Presidente da Coimex Trading e Vice-Presidente da Kepler Weber com atuação junto ao Mercado de Capitais e na área de Relações com Investidores. Ocupou também posições executivas em mercados globais pela Saint-Gobain e pela Royal Dutch Shell no Reino Unido, Estados Unidos, França e Brasil. Também é membro dos conselhos de administração da Invepar e da Eternit. Formado pelo Institut d'Études Politiques de Paris.	Diplomado pelo Institut d'Études Politiques de Paris, 1985
Eça Correia	Portfolio Manager Fundos Agro	Com mais 15 anos de experiência, atuou como Diretor da PwC onde coordenou gerentes e outros profissionais seniores em trabalhos de consultoria societária, tributária, <i>Mergers & Acquisitions</i> , inclusive em projetos no exterior. Realizou também projetos de reestruturação, com destaque para os setores de papel e celulose, bens de consumo e materiais para a construção	Especialista em Direito Tributário – USP e em M&A – Insper
Fernando Ribeiro	Portfolio Manager Fundos Agro	Trabalhou na área de <i>Investment Banking</i> do Banco Santander, focado em <i>Mergers & Acquisitions</i> e <i>Equity Capital Markets</i> . Atuou também em <i>Research</i> no Banco Santander e na gestão dos fundos de renda fixa, crédito estruturado e fundos imobiliários da Rio Bravo Investimentos.	Economia - Insper Turnaround de Empresas – Insper

As deliberações sobre investimentos da Quasar se dão por meio de um comitê de investimento, cujas decisões são tomadas por unanimidade. As teses de investimento são preparadas pelos sócios responsáveis em cada mandato de investimento.

Estrutura de tomada de decisão:



Processo de seleção e alocação de Ativos-Alvo

O processo de análise de potenciais Ativos-Alvo envolve inúmeras variáveis e deve ser revestido de cuidados básicos para que, desde a sua origem, o investimento a ser realizado possa ser bem avaliado e todos os potenciais riscos possam ser devidamente mitigados.

A Quasar conta com uma estrutura de origem focada na seleção de empresas que respeitam requisitos de diversificação setorial, qualidade das condições econômico-financeiras e detentoras de Ativos-Alvo estratégicos para o Fundo. Além da prospecção direta, a Quasar conta com diversas parcerias com bancos e assessores financeiros para apresentação de casos de investimento.

A Quasar se preocupa em desenvolver políticas que permitam avaliar criteriosamente as informações relativas aos ativos. Este processo precisa ser feito de forma descentralizada. Esta descentralização permite conferências e equilíbrios (*checks and balances*) que só podem ser atingidos quando diversas áreas envolvidas observam o projeto de forma autônoma e independente. O processo é feito de forma transparente, visando mitigar riscos e alinhar no resultado o interesse de todas as equipes, pois não há vencedores ou vencidos no processo dependendo de uma resposta.

O principal objetivo desta análise é conhecer os riscos que se está correndo ao realizar o investimento (aquisição ou construção/reforma do ativo imobiliário). Conhecendo os riscos, é possível mitigá-los e ou apreçá-los corretamente, maximizando os resultados dos cotistas do Quasar Agro – Fundo de Investimento Imobiliário e, por consequência, o resultado da Quasar.

Assim, a Quasar busca recomendar o melhor tipo de estrutura a viabilizar o investimento no ativo imobiliário, mitigando riscos para os investidores.

Em etapa prévia à análise para o investimento no ativo imobiliário, serão obtidas informações e documentos preliminares, bem como deverão ser adotadas determinadas providências, tais como:

- Seleção de Ativos-Alvo para prospecção;
- Visita da área de origem ao cliente;
- Identificação de racional que sustente o investimento no ativo imobiliário, além de definição preliminar dos termos e condições (valor e prazo) do investimento;
- Recebimento de informações cadastrais e demais informações básicas;
- Consulta às principais centrais de proteção ao crédito: SERASA, SCPC e SISBACEN;
- Realização de reunião interna de apresentação da empresa.

Uma vez decidida pela continuação da análise, procede-se ao estudo detalhado do ativo imobiliário objeto do potencial investimento a ser realizado no que tange a todos os aspectos que podem impactar o cumprimento do contrato, inclusive avaliação do ativo, quando aplicável.

Concluído o estudo, seguem-se as fases de aprovação e estruturação do projeto:

- Realização de Comitê de Crédito - Análise do Parecer do Comitê de Crédito para prosseguimento da estruturação detalhada para eventual aquisição/construção do ativo imobiliário, inclusive quanto ao desenho da operação (e.g. duração, mitigadores de risco);
- Validação do laudo produzido pelos parceiros do Fundo especialistas nas respectivas áreas de atuação (estrutura física/engenharia civil, maquinário, implementos, etc.) quanto ao real valor dos ativos imobiliários a serem adquiridos/construídos;
- Realização de diligência jurídica do proprietário ou titular do Ativo-Alvo, sua estrutura e verificação das certidões, fiscal e judicial do proprietário ou titular do Ativo-Alvo;
- Formatação da estrutura da operação, definição de *covenants* e *kickers* (quando aplicável);
- Realização do Comitê de Investimentos e Riscos para aprovação do investimento e definição do monitoramento;
- Realização mensal de Comitê de Monitoramento para verificação de cumprimentos contratuais e revalidação da exequibilidade do contrato.

COORDENADOR LÍDER

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Atualmente, o Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) empresa de investimentos, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica; além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 578 fundos; (ii) *asset management*, com mais de R\$20 (vinte) bilhões de reais sob gestão, e que via a XP Asset Management, oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

A área de mercado de capitais oferece uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe experiente e dedicada aos seguintes segmentos: dívida local (debêntures, debêntures de infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), dívida internacional (*bonds*), securitização, *equity capital markets*, fusões e aquisições (M&A), crédito estruturado, *project finance* e *development finance*.

Atualmente a XP possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 1,3 milhões de clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$274.000.000.000,00 (duzentos e setenta e quatro bilhões de reais) de ativos sob custódia. Ainda, possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 5.250 (cinco mil, duzentos e cinquenta) agentes autônomos.

No *ranking* ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos o Coordenador Líder fechou, até o mês de abril de 2019, em 5º lugar em número de operações, 7º em volume de originação e 6º em volume de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas

jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido no §1º e §2º do artigo 243 da Lei 6.404.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e/ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O COORDENADOR LÍDER

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

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Administrador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes de operações regulares de mercado e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O GESTOR

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente (a) desta Oferta, e (b) da distribuição de cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Auditor Independente. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O ADMINISTRADOR

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Administrador na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Auditor Independente. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Gestor na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Auditor Independente. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	-	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	-	INSTRUMENTO DE RE-RATIFICAÇÃO DA PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
ANEXO III	-	INSTRUMENTO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, ACOMPANHADO DO REGULAMENTO EM VIGOR
ANEXO IV	-	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	-	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VII-A	-	LAUDO DE AVALIAÇÃO - MEDIANEIRA
ANEXO VII-B	-	LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRANCISCO BELTRÃO
ANEXO VII-C	-	LAUDO DE AVALIAÇÃO - PATO BRANCO
ANEXO VII-D	-	LAUDO DE AVALIAÇÃO - XANXERE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
CNPJ/MF nº: 59.281.253/0001-23

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, parte, inscrita no Avenida Paulista, nº 2.150, 12º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, (“Administrador”), neste ato devidamente representada conforme disposto em seu Estatuto Social, resolve:

1. constituir um fundo de investimento imobiliário, em regime de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, denominado “**QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“Fundo”), regido pelo Regulamento constante do Anexo I ao presente (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
2. assumir a função de instituição administradora do Fundo, na forma do Regulamento e contratar a Quasar Asset Management Ltda., instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de gestão de fundos de investimento através do ato delcaratório nº 11988, de 26 de outubro de 2011, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, 1726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.084.509/0001-74 para ser a responsável pela gestão do Fundo;
3. para os fins do parágrafo 2º do art. 28 da Instrução CVM nº 472/08, o nome do diretor estatutário responsável pela administração do Fundo, que responderá civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela

prestação de informações relativas ao Fundo poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores (www.cvm.com.br) e no endereço eletrônico do Administrador (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>), nos termos do parágrafo 1º do art. 2º do Regulamento;

4. deliberar sobre a emissão, pelo Fundo, de até 9.000.000 (nove milhões) de cotas da sua primeira emissão, em 3 (três) séries, que corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, sendo que as cotas terão preço inicial e unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais). As cotas terão os direitos e características definidas no Regulamento ora aprovado e sua oferta será objeto de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”) e da Instrução CVM nº 472/08 (“Oferta”). Uma vez integralizadas, as cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, irá atuar como coordenador líder da Oferta;
5. submeter à aprovação da CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos para a obtenção da aprovação da CVM para registro do Fundo e da Oferta; e
6. Autorizar a adoção de todas as demais providências que se façam necessárias para a constituição e o funcionamento do Fundo, incluindo o registro da presente deliberação e do Regulamento no Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo.

São Paulo, 29 de janeiro de 2019.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:0429338
6785
Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2019.01.29
17:14:50 -02'00'

DIANA FALCAO
CAZES:0982604
7775
Digitally signed by
DIANA FALCAO
CAZES:09826047775
Date: 2019.01.29
17:15:01 -02'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: f5a122a8be64781281fc63e6576b7bf7

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1917250

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 136,52
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 30,88
Lei 4.664/05: R\$ 7,71
Lei 111/06: R\$ 7,71
Lei 6281/12: R\$ 6,17
ISSQN: R\$ 8,28
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECWR20838-AIE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 29/01/2019
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Ato de Constituição - FII Quasar - 29.01.pdf
Páginas: 3
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 29/01/2019 11:14:50
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 29/01/2019 11:15:01
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Art. 1º - O QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”), é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 2º - São prestadores de serviços do FUNDO:

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço da CVM na rede mundial de computadores (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§ 3º - O **FUNDO** é gerido pela **QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek 1726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.084.509/0001-74 (“**GESTOR**”), devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de gestão de fundos de investimento através do Ato Declaratório nº 11988, de 26/10/2011.

Art. 3º – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** e às disposições regulamentares aplicáveis.

DO OBJETO

Art. 4º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura e armazenagem de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, locação ou arrendamento, incluindo sua locação atípica, na forma no art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei nº 8.245/91”), e por meio de contratos de *built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do **FUNDO**, incluindo os Critérios de Elegibilidade (conforme definido abaixo) e as Regras Adicionais de Concentração (conforme definido abaixo) (“Ativos-Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às formalidades e condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º Além dos Ativos-Alvo, o **FUNDO** também poderá investir em Outros Ativos (conforme definido abaixo) e em Aplicações Financeiras (conforme definido abaixo), observada a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 3º - Nos termos da Deliberação nº 62, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundo de Investimento da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), o **FUNDO** é classificado como “FII Renda Gestão Ativa”.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 5º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, conforme orientação do **GESTOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento ao

disposto no art. 4º deste Regulamento, buscando realizar investimentos imobiliários de longo prazo e objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de alienação, locação, arrendamento, e/ou exploração do direito de superfície e outros direitos relativos aos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda de Ativos-Alvo ou direitos a eles relativos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos (conforme definido abaixo).

Art. 6º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, os “Ativos”):

I. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

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

V. Cotas de outros FII;

VI. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VII. Letras hipotecárias;

VIII. Letras de crédito imobiliário; e

IX. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, desde que tais ônus reais já tenham sido extintos e/ou cancelados, ainda que simultaneamente, no momento da aquisição pelo **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão estar localizados em todo território nacional, observadas as Regras Adicionais de Concentração por região geográfica conforme previstas no parágrafo 5º do art. 12 deste Regulamento.

§ 3º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, pode adiantar quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

§ 5º - Os bens e direitos integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 6º Os Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo **FUNDO** devem ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 7º A aquisição e a alienação de Ativos, bem como, conforme aplicável, seu laudo de avaliação, em condições diversas daquelas previamente estabelecidas por este Regulamento ou em assembleia geral de cotistas ("Assembleia Geral de Cotistas") deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 7º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda, superfície ou outros relacionados aos Ativos-Alvo integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 8º - Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em::

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - O **FUNDO** pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez (“Ativos Financeiros”).

Art. 9º - Os resgates de recursos de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, alienação, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; d) realização de manutenções, melhorias e investimentos nos Ativos-Alvo. A destinação dos recursos conforme esta cláusula deverá ser comprovada pelo GESTOR ao ADMINISTRADOR sempre que solicitado em até 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Único - O **GESTOR** selecionará os investimentos em Ativos Financeiros a serem feitos pelo **FUNDO**, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** em ativos financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos nos § 5º e § 6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, caso o **FUNDO** venha a investir preponderantemente em valores mobiliários.

Art. 10º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do **GESTOR**, praticar em nome do **FUNDO** os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado, em especial, o disposto no parágrafo 3º do art. 25 deste Regulamento;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

IV. Adquirir, subscrever ou alienar, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**; e

V. Realizar, mediante solicitação do **GESTOR**, manutenções, melhorias, investimentos e/ou expansões nos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 11 – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos da oferta em questão, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Conforme o objetivo do **FUNDO**, os Ativos-Alvo parte de seu patrimônio serão explorados, preferencialmente, por meio de contratos de locação e/ou arrendamento, incluindo contratos de locação na forma no art. 54-A da Lei nº 8.245/91.

§ 1º - Por força do art. 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis urbanos e/ou rurais que se qualifiquem como Ativos-Alvo e vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, como locador, quando da transferência dos respectivos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento, desde que a respectiva locação objeto de tal contrato atenda aos requisitos previstos a seguir.

§ 2º - Os contratos de locação e/ou de arrendamento a serem celebrados ou assumidos pelo **FUNDO** com relação aos Ativos-Alvo deverão, sempre que comercialmente possível, prever que caberá aos locatários/arrendatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os respectivos imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra danos aos imóveis a ser contratado e os encargos recorrentes de manutenção dos ativos locados e sua estrutura (implementos e equipamentos), os quais deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições ou partes competentes, conforme o caso, devendo, ainda, os locatários/arrendatários se obrigar a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis parte do patrimônio do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas por tais entes públicos.

§ 3º - Os contratos de locação e/ou de arrendamento a serem celebrados ou assumidos pelo **FUNDO** com relação aos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento pelo **FUNDO** deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo (“Critérios de Elegibilidade”), a serem verificados pelo **GESTOR**:

I. Deverão ter por objeto da locação ou arrendamento de Ativos-Alvo compostos por silos, armazéns, tanques de armazenagem, galpões, estruturas de armazenagem de insumos ou *commodities* e outros imóveis com as mesmas características, que estejam inseridos na cadeia do agronegócio brasileiro, prontos ou em construção, bem como outros tipos de imóveis em que possam ser desenvolvidas atividades do agronegócio, sempre localizados nos principais centros agrícolas do Brasil, observadas as Regras Adicionais de Concentração por região geográfica conforme previstas no parágrafo 5º do art. 12 deste Regulamento;

II. Deverão ter por objeto da locação ou arrendamento de Ativos-Alvo que sejam fisicamente independentes, ou seja, segregados de eventual área contígua em que o locatário/arrendatário exerça atividades não relacionadas à locação ou arrendamento, conforme o caso, devendo o locatário/arrendatário ter acesso próprio ao Ativo-Alvo e sem a necessidade de instituição de servidões de passagem sobre ou em favor do respectivo Ativo-Alvo;

III. Deverão ter sido objeto de auditoria legal juntamente com os próprios Ativos-Alvo a que se referem, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado em inquéritos ou ações judiciais;

IV. Os Ativos-Alvo a que se referem deverão ter sido objeto de laudo formulado por empresa de auditoria ambiental, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado;

V. Deverão ser contratos de locação ou arrendamento em que (i) o prazo residual na data da aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, seja de no mínimo 5 (cinco) anos, (ii) esteja convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação, (iii) esteja previsto que no caso de denúncia antecipada do vínculo locatício por qualquer motivo o locatário/arrendatário se compromete a cumprir a multa convencionada, equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis devidos até o final do período locatício (“Multa Rescisória”);

VI. Deverão prever expressamente a exclusão da possibilidade de compensação de valores;

VII. Deverão ser passíveis de rescisão pelo **FUNDO** (ainda que como sucessor do locador original) com incidência da Multa Rescisória: (a) no caso de atraso no pagamento dos aluguéis pelo locatário/arrendatário por mais de 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) meses não consecutivos dentro de um período de 12 (doze) meses; (b) no caso de recuperação judicial ou falência do locatário/arrendatário ou pedido de auto falência pelo locatário/arrendatário; e (c) no caso de não observância pelo locatário/arrendatário, de qualquer obrigação do contrato não sanada em, no máximo, 40 (quarenta) dias úteis.

VIII. Deverão prever que o locatário/arrendatário não poderá sublocar/arrendar ou

emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou sociedades sob controle comum, sendo que o termo “controle” deve ser entendido conforme a definição do art. 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei 6.404/76”);

IX. Deverão prever: (a) que os locatários/arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás e atualização dos Ativos-Alvo; (b) que os locatários/arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões socioambientais, trabalhistas, fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre o imóvel, sob pena de rescisão do contrato e incidência de multa; (c) declaração dos locatários/arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais e de anticorrupção conforme cláusula padrão a ser estabelecida; (d) contratação de seguro patrimonial para o Ativo-Alvo para recomposição do imóvel, bem como assegure a cobertura de lucros cessantes no valor de 12 (doze) meses junto a uma seguradora previamente aprovada pelo **GESTOR**; e

X. Quando envolverem a construção, reforma, *retrofit* ou qualquer forma de obra civil ou serviço que possa impactar estruturalmente o imóvel objeto do contrato (inclusive a instalação de equipamentos de grande porte), deverão prever que todos os custos e riscos do projeto deverão correr por conta exclusiva da locatária, que deverá, no caso de obras civis, contratar seguro de engenharia junto a uma seguradora previamente aprovada pelo **GESTOR**;

§ 4º - Os contratos de locação e/ou de arrendamento que vierem celebrados pelo FUNDO que tenham por objeto Ativos-Alvo que já sejam de propriedade do FUNDO e que já tenham encerrado os contratos de locação/arrendamento firmados quando do investimento deverão atender, no mínimo, os Critérios de Elegibilidade indicados nos incisos I, VII, VIII e IX do § 3º acima.

§ 5º - A compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação dos Ativos do **FUNDO** será baseada em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados pelo **ADMINISTRADOR** nas aquisições e alienações dos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação de Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 6º - A aquisição dos Ativos-Alvo deverá observar as seguintes regras adicionais de concentração (“Regras Adicionais de Concentração”):

Regras Adicionais de Concentração		
Patrimônio Líquido do Fundo	Regras de Concentração por Região Geográfica	Regras de Concentração por Rating Interno Atribuído pelo GESTOR
Até R\$500.000.000,00	SE: Até 70% CO: Até 70% S: Até 45% N/NE: Até 10%	Baa3 ou mais: Pelo menos 85% Abaixo Baa3: Até 15%
Acima de R\$500.000.000,00	SE: Até 50% CO: Até 70% S: Até 60% N/NE: Até 10%	Baa3 ou mais: Pelo menos 75% Range Ba1 a B1: Até 25% Abaixo de B1: Até 10%
Acima de R\$1.000.000.000,00	SE: Até 70% CO: Até 70% S: Até 60% N/NE: Até 10%	Baa3 ou mais: Pelo menos 75% Range Ba1 a B1: Até 25% Abaixo de B1: Até 10%

§ 7º - O rating interno do Gestor é explicado no Anexo I deste Regulamento.

§ 8º - Os contratos firmados deverão contar com garantia de seguro fiança.

§ 9º - Os Ativos-Alvo do **FUNDO** deverão estar enquadrados nas Regras Adicionais de Concentração previstas no § 5º acima em até 12 (doze) meses após o encerramento da primeira oferta pública de Cotas do **FUNDO** e serão mensuradas anualmente, no mês de janeiro, pelo **GESTOR**.

DAS COTAS

Art. 13 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de classe única e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular (“Cotas”).

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93 e no art. 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois (i) do registro das Cotas no mercado primário e secundário em sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), (ii) das Cotas estarem integralizadas e (iii) do **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e os procedimentos internos da B3, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

§ 5º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

§ 6º - A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 7º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

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

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 8º As Cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 9º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do § 8º deste art. 14, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de toda a documentação requerida pela regulamentação aplicável.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 14 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de 9.000.000 (nove milhões) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), em 3 (três) séries cujo montante e data de integralização serão definidos previamente a sua emissão pela **ADMINISTRADORA** (“Primeira Emissão”). O **FUNDO** poderá utilizar os recursos captados para aquisição de Ativos-Alvo após o encerramento da oferta de cada série.

§ 1º - As Cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no prazo definido no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou na forma do § 2º deste art. 14, pelo seu respectivo preço de emissão, exceto se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, nos termos deste Regulamento, poderá ser admitida a integralização de Cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, observado o previsto no art. 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 3º - A integralização de que trata o § 2º acima, deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão de Cotas, caso em que não será necessária a aprovação do laudo em Assembleia Geral de Cotistas.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 15 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas (exceto na hipótese de emissões dentro do Capital Autorizado, conforme definido abaixo, e no caso da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO**) e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do respectivo prospecto de oferta pública de Cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que o investidor tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o investidor, quando da subscrição das Cotas, assinar, para a respectiva oferta pública de Cotas, o boletim de subscrição e o termo de adesão e ciência de risco, para atestar que tomou ciência:

- a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**,
- b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**;
- c) do teor do prospecto do **FUNDO**, quando existente;
- d) da política de investimento descrita neste Regulamento; e
- e) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo do **FUNDO**, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

§ 4º - No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo termo de adesão e ciência de risco, nos termos da regulamentação em vigor, e deverá atestar estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM e de que as Cotas estão sujeitos às restrições de negociação.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Art. 16 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedores, incorporadores, construtores, loteadores de solo, e sócios de empreendimentos em que o **FUNDO** tenha investido, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, sem prejuízo do detalhamento referente à tributação do **FUNDO** e do Cotista que constará do material de divulgação da oferta e no prospecto, quando houver, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo

passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme previsto na Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista pessoa física, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste art. 16, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 17 – Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472/08, deliberar por realizar, com base em recomendação do **GESTOR**, novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), já incluindo o valor da Primeira Emissão, bem como os seus respectivos termos e condições, para atender à política de investimentos do **FUNDO**. Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas Cotas pelo **FUNDO**, a critério da **ADMINISTRADORA**, com base recomendação do **GESTOR**, e observado o Capital Autorizado, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação pela **ADMINISTRADORA** ou pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, acerca da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, direito de preferência dos cotistas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que já tiverem subscrito e integralizado a totalidade de suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas integralizadas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão de Cotas, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência a outros cotistas ou a terceiros;

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

V. As Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, em prazo definido no boletim de subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. É permitido que, nas novas emissões de Cotas, seja admitida a realização de distribuição parcial das Cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos arts. 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2013 (“Instrução CVM 400”);

VII. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial não seja alcançado, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VIII. Nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização à vista, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do art. 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos moratórios calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; e (iii) não poderá exercer seu direito de voto referente às Cotas ainda não integralizada;

IX. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o art. 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com os encargos moratórios mencionados no item (i) do inciso VIII deste art. 17, com a venda das Cotas de cotista inadimplente, bem como com as cessões de que trata o item (i) do inciso XI deste art. 17 reverterá ao **FUNDO** e será destinado prioritariamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva parcela de integralização objeto da inadimplência;

Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder a venda das Cotas caucionadas ao **FUNDO** de que trata o item (ii) do inciso XI deste art. 17, até o montante do saldo da dívida e com fundamento no art. 368 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

X. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil;

XI. É admitido que nas novas emissões de Cotas por meio de oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta pública, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos arts. 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

XII. A cada emissão poderá ser cobrado uma valor equivalente ao custo unitário de distribuição, incidente sobre as Cotas objeto da oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de Cotas do FUNDO, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de Cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de Cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas (“Custo Unitário de Distribuição”), o qual será arcado pelos subscritores das Cotas no âmbito da respectiva subscrição das Cotas. Para todos os fins, a Primeira Emissão não terá o Custo Unitário de Distribuição, sendo os referidos custos arcados pelo **FUNDO**, na forma do artigo 57, IV abaixo.

Parágrafo Único - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas (exceto na primeira distribuição de Cotas), bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição das respectivas Cotas, exceto na Primeira Emissão.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 18 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do art. 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no respectivo exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por lucro do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Ativos-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, **deduzidos** (iv) o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos-Alvo adquiridos, (v) a Reserva de Contingência a seguir definida, e (vi) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO** não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da respectiva emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM nº 516/11").

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída, uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos Ativos parte da carteira do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, cabendo-lhe inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste art. 20 são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

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

Art. 21 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** do **FUNDO** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e

consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** contratou o **GESTOR** para prestar os serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, incluindo os Ativos e os valores mobiliários em que o **FUNDO** invista.

§ 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e a consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou a consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 23 - Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar, mediante recomendação do **GESTOR**, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos prestadores de serviços do **FUNDO** e dos representantes de cotistas.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

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

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

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XIII. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos da legislação aplicável;

XIV. Realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;

XV. Constituir eventual Reserva de Contingências, conforme venha a ser solicitado pelo **GESTOR**;

XVI. Contratar formador de mercado para o **FUNDO**, caso venha a ser solicitado pelo **GESTOR** ou venha a ser aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

XVII. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

XVIII. Firmar, em nome do **FUNDO**, se for o caso, acordos de investimentos em Ativos-Alvo de que o **FUNDO** participe, bem como os contratos, boletins de subscrição, compromissos de investimento ou quaisquer outros documentos, acordos ou ajustes providenciados pelo **GESTOR**;

XIX. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **ADMINISTRADOR**;

XX. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas funções no **FUNDO**;

XXI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XXII. Divulgar, ampla e imediatamente, as demonstrações contábeis e demais informações do **FUNDO**, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;

XXIII. Zelar para que a violação do disposto neste artigo não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XXIV. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

XXV. Abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir;

XXVI. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do **FUNDO**;

XXVII. Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

XXVIII. Manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução da CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços para correspondência física e correio eletrônico (e-mail) em que podem ser obtidas as informações e documentos relativas ao **FUNDO**;
e

XXIX. Evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os cotistas do **FUNDO**.

§ 1º - O **FUNDO não** participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades

nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. As decisões da **ADMINISTRADORA** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto da **ADMINISTRADORA**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 3º- A **ADMINISTRADORA** poderá delegar ao **GESTOR** do **FUNDO** o poder de voto referido no parágrafo anterior.

Art. 24 - Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**, o qual foi contratado pela **ADMINISTRADORA** consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08:

I. Identificar, selecionar, avaliar, desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento para o **FUNDO** em Ativos, inclusive com a elaboração de análises econômico financeiras, se for o caso;

II. Adquirir, alienar, permutar e transferir os Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

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

IV. Empregar nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do **FUNDO**;

V. Orientar o **FUNDO** com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos-Alvo;

VI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, que eventualmente venham a ser contratados;

VII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em

decorrência de sua condição de **GESTOR**;

VIII. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

IX. Solicitar à **ADMINISTRADORA** a constituição de eventual Reserva de Contingências;

X. Monitorar os investimentos realizados direta ou indiretamente pelo **FUNDO**;

XI. Encaminhar ao **ADMINISTRADOR** as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos limites de concentração do **FUNDO**;

XI. Implementar, quando aplicável, benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XII. Desempenhar os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na política de investimento.

XIII. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento e sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento caberá ao **GESTOR**:

- a) recomendar à **ADMINISTRADORA** os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- b) realizar a prospecção e originação dos Ativos-Alvo;
- c) recomendar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas do Fundo inclusive dentro do Capital Autorizado; e

XIV. quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos do **FUNDO**.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 25 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
 - III. Contrair ou efetuar empréstimo;
 - IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
 - V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
 - VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
 - VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
 - VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
 - IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
 - X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
 - XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
 - XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
 - XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
 - XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.
- § 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA** ou pelo **GESTOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, desde

que tais ônus reais já tenham sido extintos e/ou cancelados no momento da aquisição pelo **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), composta da seguinte forma:

- (a) pelos serviços de gestão, será devido o montante de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, o referido percentual incidirá sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Valor de Mercado do **FUNDO**”), que deverá ser pago diretamente à **GESTORA**;
- (b) pelos serviços de administração e escrituração, a **ADMINISTRADORA** fará jus a uma remuneração conforme tabela descrita abaixo, a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, caso a parcela do item (a), acima, seja cobrada da mesma maneira, sendo, contudo, devido um valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, sempre corrigido anualmente pela variação do IGP-M:

Valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou Valor de Mercado do FUNDO	Taxa
Até R\$ 500.000.000,00	0,25%
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,15%

(c) Os percentuais informados no item (b), acima, incidirão sempre sobre o valor total do patrimônio líquido do **FUNDO** (ou sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, conforme o caso) e não sobre cada uma das faixas informadas. Assim, se, por exemplo, o patrimônio líquido do **FUNDO** for de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões e reais), será devida a taxa de 0,20%, e assim por diante; e

(d) A **ADMINISTRADORA** fará jus, ainda, a uma taxa de estruturação de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga pelo **FUNDO** na primeira data de integralização das cotas da Primeira Emissão.

§ 1º - A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, obrigado a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) No caso da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o § 1º, alínea a, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, , constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 28 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 29 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

Art. 30 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico (e-mail) uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por correio eletrônico (e-mail) prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 31 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço de correio eletrônico (e-mail) previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 32 - O correio eletrônico (e-mail) igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DOS CONFLITO DE INTERESSES

Art. 33 Os atos que caracterizem conflito de interesses, assim entendidos como aqueles assim definidos nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada na forma prevista neste Regulamento.

§ 1º - Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

§ 2º A restrição prevista no parágrafo acima aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de conflito de interesses em questão.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 34 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, inclusive a alteração do objeto e da política de investimentos do **FUNDO**;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** e escolha do respectivo substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo no caso da emissão de cotas que integrem o Capital Autorizado até o limite deste;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. Alterações na Taxa de Administração.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste art. 34 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas referida no § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no § 2º acima, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - Não obstante o disposto no *caput* o Regulamento poderá ser alterado pela **ADMINISTRADORA**, independentemente de qualquer aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que (i) tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** 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 das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada pela **ADMINISTRADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 35 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

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

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

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

§ 2º Para efeito do disposto no caput, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Art. 36 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

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

II. A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas; e

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

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista.

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

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

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

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

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no art. 32, §1º, no art. 33, § 3º e no art. 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 37 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 38 - Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, inclusive a alteração do objeto e da política de investimentos do **FUNDO**; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** e a escolha de respectivo substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e (vii) alterações na Taxa de Administração.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 39 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 40 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 41 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas um pedido de procuração, mediante correspondência física ou correio eletrônico (e-mail), ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o art. 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 42 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTOR**;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “f” de tal parágrafo;
- b) 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; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 43 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum (sendo que o termo “controle” deve ser entendido conforme a definição do art. 116 da Lei nº 6.404/76), ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do art. 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

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

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste art. 44.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste art. 44 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 45 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Art. 46 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 47 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 48 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 49 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do

cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 50 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 51 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos do **FUNDO** e do pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 52 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 53 - Após a amortização total das Cotas do **FUNDO** e a partilha dos Ativos, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 54 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 55 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 56 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 57 - Constituem encargos do **FUNDO**:

I – a Taxa de Administração;

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 – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 478/08;

IV – gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII – honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV – taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 4º Os encargos previstos no inciso IV do caput em relação às ofertas primárias de distribuição de Cotas podem arcados pela **ADMINISTRADORA** ou pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, observadas as condições deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, para cada respectiva oferta.

ATOS E FATOS RELEVANTES

Art. 58 – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no **FUNDO** serão imediatamente divulgados ao mercado pela **ADMINISTRADORA**, nos termos da regulamentação em vigor.

DOS RISCOS

Art. 59 – O **FUNDO** está sujeito a riscos, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Assim, os investimentos do **FUNDO**, por sua própria natureza,

estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de condições de mercado, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR**, em hipótese alguma, serem responsabilizadas por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

Art. 60 - De acordo com a legislação em vigor, os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Art. 61 - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Art. 62 - Antes de tomar uma decisão de investimento no **FUNDO**, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Formulário de Informações Complementares e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

- I. *RISCOS DE MERCADO* - existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos Ativos do **FUNDO**, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do **FUNDO**, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.
- II. *RISCO SISTÊMICO* - O preço dos Ativos sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia.
- III. *RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO* - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo **FUNDO** estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo **FUNDO**, considerando os custos do **FUNDO**, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

- IV. *RISCO TRIBUTÁRIO* - A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, observadas as condições estabelecidas pelo referido diploma legal. Existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, o governo regularmente introduz alterações na legislação fiscal o que poderia impactar negativamente o resultado fundo.
- V. *RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO* - os Fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços deduzidos na venda das cotas. Adicionalmente, determinados Ativos do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a ADMINISTRADORA poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do **FUNDO**. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO**. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO** e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.
- VI. *RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE INVESTIMENTO OU PERÍODO DE DESINVESTIMENTO* - Durante o período de investimento ou do período de desinvestimento é possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como por exemplo: (i) o fato de os Ativos-Alvo estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários.

- VII. *RISCOS DE CRÉDITO* - Os Ativos integrantes da carteira do FUNDO podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm 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. O **FUNDO** poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. 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.
- VIII. *RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO* - O investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das cotas depende do resultado dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO**. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, entre outros fatores associados aos ativos do **FUNDO** poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas.
- IX. *RISCO DO VALOR DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO* - Os Ativos são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do **FUNDO** sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Ativos constantes no relatório da **ADMINISTRADORA** e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** estarão apreçados a valor de mercado.
- X. *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 titulares das cotas aporem 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 pela **ADMINISTRADORA** 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.

- XI. *RISCO JURÍDICO* - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- XII. *RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS* - O **FUNDO**, como proprietário dos Ativos está sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para a manutenção, correção, etc. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do **FUNDO**.
- XIII. *RISCOS AMBIENTAIS* - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo **FUNDO**, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- XIV. *RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO* - Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) ativo(s) de propriedade direta ou indireta do **FUNDO**, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- XV. *RISCO DE EMISSÃO DE NOVAS COTAS* - O **FUNDO** poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na hipótese de novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do **FUNDO** não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. A rentabilidade do **FUNDO** poderá ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos.
- XVI. *RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE ATIVOS* – A possibilidade de concentração da carteira em ativos financeiros representa risco de liquidez dos referidos ativos financeiros. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor

investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos financeiros da carteira do **FUNDO**. Nestes casos, o **GESTOR** pode ser obrigada a liquidar os ativos financeiros do **FUNDO** a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do **FUNDO**.

XVII. *OUTROS RISCOS EXÓGENOS* - O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e **GESTOR**, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus Ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do **FUNDO**, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os Ativos do **FUNDO** e o valor de suas cotas.

DO FORO

Art. 63 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 29 de janeiro de 2019.	
ANA CRISTINA	Digitally signed by ANA
FERREIRA DA	CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785	COSTA:04293386785
Date: 2019.01.29 17:15:24	CAZES:09826047
-02'00'	775
	Digitally signed by DIANA
	FALCAO CAZES:09826047775
	Date: 2019.01.29 17:15:36 -02'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do **QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO**
IMOBILIÁRIO

(Este Anexo é parte integrante do regulamento do QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

ANEXO I

No contexto da classificação quanto ao rating dos potenciais cedentes, o GESTOR deverá analisar os aspectos quantitativos e qualitativos de cada Grupo Econômico para atribuição da nota de crédito (rating).

Os aspectos quantitativos, que no seu conjunto representam 50% do rating, são calculados a partir de índices selecionados que avaliam pontos como o porte, a liquidez, a performance e a estrutura do Grupo Econômico em questão nos períodos recentes.

Os aspectos qualitativos, por outro lado, representam os outros 50% do rating e envolvem a avaliação de outras características, tais como o mercado em que o Grupo Econômico atua, seu posicionamento nesse mercado, a qualidade da sua gestão (em termos de histórico, qualificação e governança), o relacionamento com clientes e fornecedores, eventuais riscos regulatórios, referências de mercado, entre outros itens que possam afetar a percepção de crédito de cada potencial cedente.

A conclusão quanto à avaliação dos aspectos supramencionados, em conjunto, determinará a aplicação do referido rating:

	Nova Escala
Grau de Investimento	Aaa
	Aa1
	Aa2
	Aa3
	A1
	A2
	A3
	Baa1
	Baa2
	Baa3
Grau especulativo	Ba1
	Ba2
	Ba3
	B1
	B2
	B3
	Caa1
	Caa2
	Caa3
	Ca
	C

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 0a65e6597ccc04ee6b3c7e53782b100f

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 29/01/2019, protocolado sob o nº 1917251 e averbado ao protocolo nº 1917250, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro	Características do documento original
	Arquivo: Regulamento - Quasar Agro FII - consolidado 29.01.pdf Páginas: 45 Nomes: 1 Descrição: Regulamento
1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos Cidade do Rio de Janeiro Documento apresentado hoje e registrado sob o nº de protocolo 1917251 CUSTAS: Emolumentos: R\$ 130,39 Distribuidor: R\$ 0,41 Lei 3217/99: R\$ 29,25 Lei 4.664/05: R\$ 7,30 Lei 111/06: R\$ 7,30 Lei 6281/12: R\$ 5,84 ISSQN: R\$ 7,96 Total: R\$ 209,03 Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico ECWR20839-BAC Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico Dou fé, Rio de Janeiro 29/01/2019 CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725 	Assinaturas digitais do documento original  Certificado: CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR Integridade da assinatura: Válida Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019 Data/Hora computador local: 29/01/2019 11:15:24 Carimbo do tempo: Não  Certificado: CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR Integridade da assinatura: Válida Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019 Data/Hora computador local: 29/01/2019 11:15:36 Carimbo do tempo: Não

ANEXO II

INSTRUMENTO DE RE-RATIFICAÇÃO DA PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/MF nº: 59.281.253/0001-23

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO DA PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, parte, inscrita no Avenida Paulista, nº 2.150, 12º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, (“Administrador”), neste ato devidamente representada conforme disposto em seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do “**QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“Fundo”), fundo de investimento imobiliário constituído nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 29 de janeiro de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1917250, em 29 de janeiro de 2019 (“Instrumento de Constituição do Fundo”), resolve retificar e ratificar o “Instrumento Particular da Primeira Alteração do Regulamento do Quasar Agro – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 4 de julho de 2019 e registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1924060, em 4 de julho de 2019 (“Primeira Alteração”), que passa a vigorar nos termos abaixo:

- (i) *aprovar a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que é substituído integralmente pelo Regulamento consolidado constante do Anexo I da Primeira Alteração;*
- (ii) *aprovar a alteração dos termos e condições aplicáveis à primeira emissão e à oferta de cotas do Fundo, em substituição aos termos aprovados no Instrumento de Constituição do Fundo, que passará a ter as seguintes condições:*

“O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, em série única, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada (“Preço de Subscrição”), no montante de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que será admitida a distribuição parcial das cotas desde que respeitado o montante mínimo de 3.000.000 (três milhões) de cotas, totalizando R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). A integralização das cotas deverá ocorrer à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição. As cotas da primeira emissão do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme definido abaixo) por meio de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de

Valores Mobiliários n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. Uma vez integralizadas, as cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.”

- (iii) *ratificar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 02.332.886/0001-04, com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, sala 708, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Coordenador Líder”), para realizar a distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos aprovados no item (ii) acima;*
- (iv) *aprovar a contratação da KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/ME sob nº 57.755.217/0001-29, para a prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;*
- (v) *ratificar que o Administrador será responsável pela escrituração das cotas do Fundo, nos termos do Regulamento; e*
- (vi) *autorizar a adoção de todas as demais providências que se façam necessárias para a averbação da presente deliberação e do Regulamento consolidado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.*

Rio de Janeiro, 4 de julho de 2019.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2019.07.05 11:51:30 -03'00'	DIANA FALCAO CAZES:09826047775	Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2019.07.05 11:51:45 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 413d01d5f91e32230a004b77acea88ce

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 05/07/2019, protocolado sob o nº 1924142 e averbado ao protocolo nº 1924060, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1924142

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 69,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 17,49
Lei 4.664/05: R\$ 4,36
Lei 111/06: R\$ 4,36
Lei 6281/12: R\$ 3,49
ISSQN: R\$ 4,76
Total: R\$ 125,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDBP07133-CED
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 05/07/2019
GERALDO LUIZ MIRANDA DE BARROS
JUNIOR:76056970744



Características do documento original

Arquivo: 32754734000152_SOCIET_04.07.2019_
RE-RATIFICACAO.pdf
Páginas: 2
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Particular de Alteração
(IPA)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 05/07/2019 07:51:30
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 05/07/2019 07:51:45
Carimbo do tempo: Não

ANEXO III

INSTRUMENTO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO,
ACOMPANHADO DO REGULAMENTO EM VIGOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
CNPJ/MF nº: 59.281.253/0001-23

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO DO QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, parte, inscrita no Avenida Paulista, nº 2.150, 12º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, (“Administrador”), neste ato devidamente representada conforme disposto em seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do “**QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“Fundo”), fundo de investimento imobiliário constituído nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 29 de janeiro de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1917250, em 29 de janeiro de 2019, conforme alterado pelo "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 4 de julho de 2019 e registrado sob o nº 1924060, em 4 de julho de 2019, conforme rerratificado pelo "Instrumento Particular de Re-ratificação da Primeira Alteração do Regulamento do Quasar Agro – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 4 de julho de 2019 pelo Administrador e registrado sob o nº 1924142, em 5 de julho de 2019 ("Instrumento de Re-ratificação da Primeira Alteração do Regulamento"), ambos junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, resolve:

- (i) aprovar a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que é substituído integralmente pelo Regulamento consolidado constante do Anexo I ao presente instrumento;
- (ii) aprovar a alteração dos termos e condições aplicáveis à primeira emissão e à oferta de cotas do Fundo, em substituição aos termos aprovados no item (ii) do Instrumento de Re-ratificação da Primeira Alteração do Regulamento, que passará a ter as seguintes condições:

“O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas, em série única, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada (“Preço de Subscrição”), no montante de até R\$420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), observado que será admitida a distribuição parcial das cotas desde que respeitado o montante mínimo de 1.020.000 (um milhão e vinte mil) cotas,

totalizando R\$102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais). A integralização das cotas deverá ocorrer à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição. As cotas da primeira emissão do Fundo serão distribuídas pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de coordenador líder, por meio de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. Uma vez integralizadas, as cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.”

As demais deliberações aprovadas no âmbito do Instrumento de Re-ratificação da Primeira Alteração do Regulamento, não alteradas por meio deste instrumento, são ratificadas neste ato pelo Administrador.

- (iii) autorizar a adoção de todas as demais providências que se façam necessárias para a averbação da presente deliberação e do Regulamento consolidado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2019.

ANA CRISTINA FERREIRA	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785	DIANA FALCAO	Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775
DA COSTA:04293386785	Date: 2019.09.27 13:22:23 -03'00'	CAZES:09826047775	Date: 2019.09.27 13:22:38 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 83555c2b0bcfed861383b98e1e59c26f

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 27/09/2019, protocolado sob o nº 1927825 e averbado ao protocolo nº 1924142, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1927825

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 69,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 17,49
Lei 4.664/05: R\$ 4,36
Lei 111/06: R\$ 4,36
Lei 6281/12: R\$ 3,49
ISSQN: R\$ 4,76
Total: R\$ 125,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDEK09032-CCH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 27/09/2019
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Instrumento de Alteração Regulamento
FII Quasar Agro - final (envio).pdf
Páginas: 3
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Particular de Alteração
(IPA)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 27/09/2019 09:22:23
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 27/09/2019 09:22:38
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Art. 1º - O QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”), é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 2º - São prestadores de serviços do FUNDO:

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço da CVM na rede mundial de computadores (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§3º - O **FUNDO** é gerido pela **QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek 1726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.084.509/0001-74 (“**GESTOR**”), devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de gestão de fundos de investimento através do Ato Declaratório nº 11988, de 26/10/2011.

Art. 3º – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** e às disposições regulamentares aplicáveis.

DO OBJETO

Art. 4º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei nº 8.245/91”) e por meio de contratos de *built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do **FUNDO**, incluindo os Critérios de Elegibilidade (conforme definido abaixo) e as Regras Adicionais de Concentração (conforme definido abaixo) (“Ativos-Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às formalidades e condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Além dos Ativos-Alvo, o **FUNDO** também poderá investir em Outros Ativos (conforme definido abaixo) e em Ativos Financeiros (conforme definido abaixo), observada a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 3º - Nos termos da Deliberação nº 62, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundo de Investimento da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), o **FUNDO** é classificado como “FII Renda Gestão Ativa - Segmento: Outros”.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 5º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, conforme orientação do **GESTOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento ao

disposto no art. 4º deste Regulamento, buscando realizar investimentos imobiliários de longo prazo e objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de alienação, locação, arrendamento, e/ou exploração do direito de superfície e outros direitos relativos aos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda de Ativos-Alvo ou direitos a eles relativos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos (conforme definido abaixo).

Art. 6º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, os “Ativos”):

I. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

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

V. Cotas de outros FII;

VI. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VII. Letras hipotecárias;

VIII. Letras de crédito imobiliário; e

IX. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, desde que tais ônus reais tenham sido extintos e/ou cancelados, ainda que simultaneamente, no momento da aquisição pelo **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão estar localizados em todo território nacional, observadas as Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º do art. 12 deste Regulamento.

§ 3º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, pode adiantar quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

§ 5º - Os bens e direitos integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 6º - Os Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo **FUNDO** devem ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 7º - A aquisição e a alienação de Ativos, bem como, conforme aplicável, seu laudo de avaliação, em condições diversas daquelas previamente estabelecidas por este Regulamento ou em assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”) deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 8º - Caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução nº CVM 472/08. Adicionalmente, nesse caso o GESTOR deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

Art. 7º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda, superfície ou outros relacionados aos Ativos-Alvo integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 8º - Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força da ordem de alocação e condições constantes do prospecto, se for o caso, ainda não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - O **FUNDO** pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez ("Ativos Financeiros").

Art. 9º - Os resgates de recursos de Ativos Financeiros serão realizados pelo **GESTOR** e só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, alienação, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; d) realização de manutenções, melhorias e investimentos nos Ativos-Alvo. A destinação dos recursos conforme esta cláusula deverá ser comprovada pelo GESTOR à **ADMINISTRADORA** sempre que solicitado em até 5 (cinco) Dias Úteis.

§ 1º - Para fins deste Regulamento, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

§ 2º - O **GESTOR** selecionará os investimentos em Ativos Financeiros a serem feitos pelo **FUNDO**, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** em ativos financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos nos § 5º e § 6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, caso o **FUNDO** venha a investir preponderantemente em valores mobiliários.

Art. 10º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do **GESTOR**, praticar em nome do **FUNDO** os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado, em especial, o disposto no § 3º do art. 25 deste Regulamento;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

IV. Adquirir, subscrever ou alienar, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**; e

V. Realizar, mediante solicitação do **GESTOR**, manutenções, melhorias, investimentos e/ou expansões nos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 11 – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos da oferta em questão, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Conforme o objetivo do **FUNDO**, os Ativos-Alvo parte de seu patrimônio serão explorados, preferencialmente, por meio de contratos de locação e/ou arrendamento, incluindo contratos de locação na forma no art. 54-A da Lei nº 8.245/91 (“Contratos”).

§ 1º - Os direitos e obrigações advindos dos Contratos que tenham por objeto os imóveis urbanos e/ou rurais que se qualifiquem como Ativos-Alvo e vierem a ser adquiridos pelo

FUNDO serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, como locador/arrendante, quando da transferência dos respectivos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento, desde que a respectiva locação objeto de tal Contrato seja objeto de averbação e/ou registro na matrícula do respectivo Ativo-Alvo e atenda aos requisitos previstos a seguir.

§ 2º - Os Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo **FUNDO** com relação aos Ativos-Alvo deverão, sempre que comercialmente possível prever que: (i) caberá aos respectivos locatários/arrendatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os respectivos Ativos-Alvo, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como em relação aos custos para contratação de apólice de seguro contra danos aos Ativos-Alvo a ser contratado e os encargos recorrentes de manutenção dos Ativos-Alvo e sua estrutura (implementos e equipamentos), os quais deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições ou partes competentes, conforme o caso; (ii) os locatários/arrendatários se obrigam a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo incluindo relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas por tais entes públicos.

§ 3º - Os Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo **FUNDO** com relação aos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento pelo **FUNDO** deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo (“Critérios de Elegibilidade”), a serem verificados pelo **GESTOR**:

I. Deverão ter por objeto a locação ou arrendamento de Ativos-Alvo compostos por silos, armazéns, tanques de armazenagem, galpões, estruturas de armazenagem de insumos ou *commodities*, estruturas de abate e confinamento de animais e outros imóveis com as mesmas características, que estejam inseridos na cadeia do agronegócio brasileiro, prontos ou em construção, bem como outros tipos de imóveis em que possam ser desenvolvidas atividades do agronegócio, sempre localizados nos principais centros agrícolas do Brasil, observadas as Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º do art. 12 deste Regulamento;

II. Deverão ter por objeto da locação ou arrendamento de Ativos-Alvo que sejam fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente à via pública, sem a necessidade de instituição de servidões de passagem sobre ou em favor do respectivo Ativo-Alvo;

III. Deverão ter sido objeto de auditoria legal juntamente com os próprios Ativos-Alvo a que se referem, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados;

IV. Os Ativos-Alvo a que se referem deverão ter sido objeto de laudo formulado por empresa de auditoria ambiental, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado;

V. Deverão ser Contratos em que (i) o prazo residual na data da aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, seja de no mínimo 5 (cinco) anos, (ii) esteja convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do Contrato, (iii) esteja previsto que no caso de rescisão antecipada do Contrato, por qualquer motivo, o locatário/arrendatário se compromete a pagar a multa convencionada, equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis/valor mensal do arrendamento devidos até o final do prazo do Contrato (“Multa Rescisória”);

VI. Deverão prever, expressamente, vedação à compensação de valores;

VII. Deverão prever a possibilidade de rescisão pelo **FUNDO** (ainda que como sucessor do outorgante original) com a incidência da Multa Rescisória: (a) no caso de atraso no pagamento dos aluguéis/valor mensal do arrendamento pelo locatário/arrendatário por mais de 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) meses não consecutivos dentro de um período de 12 (doze) meses; (b) no caso de recuperação judicial ou falência do locatário/arrendatário ou pedido de auto falência pelo locatário/arrendatário; e (c) no caso de não observância pelo locatário/arrendatário, de qualquer obrigação do Contrato não sanada em, no máximo, 40 (quarenta) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação para tanto;

VIII. Deverão prever que o locatário/arrendatário não poderá sublocar/arrendar ou emprestar o Ativos-Alvo, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do **FUNDO**;

IX. Deverão prever, sempre que possível: (a) que os locatários/arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás e atualização dos Ativos-Alvo; (b) que os locatários/arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões socioambientais, trabalhistas, fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os Ativos-Alvo, sob pena de rescisão do Contrato e incidência da Multa Rescisória; (c) declaração dos locatários/arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais e de anticorrupção conforme cláusula padrão a ser estabelecida; (d) contratação de apólice de seguro patrimonial pelo locatário/arrendatário para o Ativo-Alvo tendo o **FUNDO** como beneficiário com valor de cobertura suficiente para a integral recomposição do Ativos-Alvo, vinculado, no mínimo, ao valor do laudo de avaliação do respectivo Ativo-Alvo elaborado conforme previsto no § 6º do art. 6º deste Regulamento, bem como devendo assegurar ao **FUNDO** cobertura de lucros cessantes no valor de 12 (doze) meses de aluguel/valor mensal do arrendamento junto a uma seguradora previamente aprovada pelo **GESTOR**; e

X. Quando envolverem a construção, reforma, *retrofit* ou qualquer forma de obra civil ou serviço que possa impactar estruturalmente o Ativo-Alvo objeto do contrato (inclusive a instalação de equipamentos de grande porte), deverão prever que todos os custos e riscos do projeto deverão correr por conta exclusiva da locatária, que deverá, no caso de obras civis, contratar seguro de engenharia junto a uma seguradora previamente aprovada pelo **GESTOR**.

XI. Os Contratos firmados ou assumidos pelo Fundo deverão contar, sempre que possível, com garantia de seguro fiança.

§ 4º - Os Contratos que vierem a ser celebrados pelo **FUNDO** e que tenham por objeto Ativos-Alvo que já sejam de propriedade do **FUNDO** e sejam renovados ou objeto de nova locação deverão atender, no mínimo, os Critérios de Elegibilidade indicados nos incisos I, II, VI, VIII e IX do § 3º acima. O **GESTOR**, em consenso com a **ADMINISTRADORA** deverá avaliar ainda a possibilidade de inclusão nos Contratos do disposto nos itens V (ii) e (iii) e VII do § 3º acima.

§ 5º - A compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação dos Ativos do **FUNDO** será baseada em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados pela **ADMINISTRADORA** nas aquisições e alienações dos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação de Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 6º - A aquisição dos Ativos-Alvo deverá observar as seguintes regras adicionais de concentração (“Regras Adicionais de Concentração”):

Patrimônio Líquido do Fundo	Regras de Concentração por Rating Interno Atribuído pelo GESTOR aos locatários
Até R\$500.000.000,00	Baa3 ou mais: Pelo menos 70% Abaixo Baa3: Até 30%
Entre R\$500.000.000,00 e R\$1.000.000.000,00	Baa3 ou mais: Pelo menos 60% Range Ba1 a B1: Até 30% Abaixo de B1: Até 10%

Acima de R\$1.000.000.000,01	Baa3 ou mais: Pelo menos 60% Range Ba1 a B1: Até 20% Abaixo de B1: Até 20%

§ 7º - O rating interno do **GESTOR** é explicado no Anexo I deste Regulamento.

§ 8º - Os Ativos-Alvo do **FUNDO** deverão estar enquadrados nas Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º acima em até 12 (doze) meses após o encerramento da primeira oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 9º - As regras previstas no § 6º acima serão mensuradas anualmente, no mês de janeiro, pelo **GESTOR**.

DAS COTAS

Art. 13 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de classe única e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular (“Cotas”).

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93 e no art. 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois (i) do registro das Cotas no mercado primário e secundário em sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (ii) das Cotas estarem integralizadas e (iii) do **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e os procedimentos internos da B3, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

§ 5º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

§ 6º - A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância

aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 7º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

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

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 8º As Cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 9º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do § 8º deste art. 14, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de toda a documentação requerida pela regulamentação aplicável.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 14 – A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública Cotas em série única, cujo montante, valor, forma e prazo de integralização serão definidos previamente à sua emissão pela **ADMINISTRADORA** (“Primeira Emissão”). O **FUNDO** poderá utilizar os recursos captados para aquisição de Ativos-Alvo após o encerramento da oferta pública da Primeira Emissão.

§ 1º - As Cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no prazo definido no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou na forma do § 2º

deste art. 14, pelo seu respectivo preço de emissão, exceto se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, nos termos deste Regulamento, poderá ser admitida a integralização de Cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, observado o previsto no art. 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 3º - A integralização de que trata o § 2º acima, deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão de Cotas, caso em que não será necessária a aprovação do laudo em Assembleia Geral de Cotistas.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 15 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas (exceto na hipótese de emissões dentro do Capital Autorizado, conforme definido abaixo, e no caso da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO**) e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do respectivo prospecto de oferta pública de Cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que o investidor tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o investidor, quando da subscrição das Cotas, assinar, para a respectiva oferta pública de Cotas, o boletim de subscrição e o termo de adesão e ciência de risco, para atestar que tomou ciência:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**,

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**;

c) do teor do prospecto do **FUNDO**, quando existente;

d) da política de investimento descrita neste Regulamento; e

e) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo do **FUNDO**, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

§ 4º - No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo termo de adesão e ciência de risco, nos termos da regulamentação em vigor, e deverá atestar estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM e de que as Cotas estão sujeitos às restrições de negociação.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Art. 16 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedores, incorporadores, construtores, loteadores de solo, e sócios de empreendimentos em que o **FUNDO** tenha investido, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, sem prejuízo do detalhamento referente à tributação do **FUNDO** e do Cotista que constará do material de divulgação da oferta e no prospecto, quando houver, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme previsto na Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista pessoa física, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste art. 16, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 17 – Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472/08, deliberar por realizar, com base em recomendação do **GESTOR**, novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), já incluindo o valor da Primeira Emissão, bem como os seus respectivos termos e condições, para atender à política de investimentos do **FUNDO**. As condições de subscrição das novas Cotas observarão os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3. Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas Cotas pelo **FUNDO**, a critério da **ADMINISTRADORA**, com base recomendação do **GESTOR**, e observado o Capital Autorizado, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação pela **ADMINISTRADORA** ou pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, acerca da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, direito de preferência dos cotistas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova Cota deverá incluir a Taxa de Distribuição Primária, se houver, e deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que já tiverem subscrito e integralizado a totalidade de suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas integralizadas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;
- III. Na nova emissão de Cotas, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência a outros cotistas ou a terceiros;
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. As Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, em prazo definido no boletim de subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. É permitido que, nas novas emissões de Cotas, seja admitida a realização de distribuição parcial das Cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos arts. 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2013 (“Instrução CVM 400”);

VII. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial não seja alcançado, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VIII. Nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização à vista, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do art. 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos moratórios calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; e (iii) não poderá exercer seu direito de voto referente às Cotas ainda não integralizada;

IX. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o art. 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com os encargos moratórios mencionados no item (i) do inciso VIII deste art. 17 com a venda das Cotas do cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO** e será destinado prioritariamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva parcela de integralização objeto da inadimplência;

X. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, a **ADMINISTRADORA** poderá iniciar ou prosseguir com a cobrança judicial da parcela inadimplida;

XI. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado

nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;

XII. É admitido que nas novas emissões de Cotas por meio de oferta pública, a deliberação da **ADMINISTRADORA** ou da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta pública, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos arts. 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

XIII. A cada emissão poderá ser estabelecida taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto da oferta, que poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado a cada emissão de Cotas do FUNDO, de forma a arcar com os custos de distribuição, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de Cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de Cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas; e (ii) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cota (“Taxa de Distribuição Primária”). Para todos os fins, na Primeira Emissão não será cobrada Taxa de Distribuição Primária.

Parágrafo Único - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas (exceto na primeira distribuição de Cotas), bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição das respectivas Cotas, exceto na Primeira Emissão.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 18 - Não será cobrada taxa de ingresso e/ou de saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário, observada a possibilidade de cobrança de Taxa de Distribuição Primária.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do art. 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no respectivo exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por lucro do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Ativos-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, *deduzidos* (iv) o valor do pagamento do preço relativo ao Ativos-Alvo adquiridos e eventuais despesas a eles relacionadas, (v) a Reserva de Contingência a seguir definida, e (vi) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO** não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da respectiva emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM nº 516/11”).

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída, uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 3% (três por cento) do total dos Ativos parte da carteira do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 1º acima os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de pagamento de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, cabendo-lhe inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste art. 20 são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

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

Art. 21 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** do **FUNDO** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** contratou o **GESTOR** para prestar os serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, incluindo os Ativos e os valores mobiliários em que o **FUNDO** invista. Não obstante a responsabilidade do **GESTOR** de recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição, alienação, permuta e transferência de Ativos-Alvo, cabe à **ADMINISTRADORA** a gestão dos ativos imobiliários do Fundo, conforme disposto no §2º do art. 29 da Instrução CVM 472.

§ 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e a consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou a consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 23 - Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar, mediante recomendação do **GESTOR**, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos prestadores de serviços do **FUNDO** e dos representantes de cotistas.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

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

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

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XIII. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos da legislação aplicável;

XIV. Realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;

XV. Constituir eventual Reserva de Contingências, conforme venha a ser solicitado pelo **GESTOR**;

XVI. Contratar formador de mercado para o **FUNDO**, caso venha a ser solicitado pelo **GESTOR** ou venha a ser aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

XVII. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

XVIII. Firmar, em nome do **FUNDO**, se for o caso, acordos de investimentos em Ativos-Alvo de que o **FUNDO** participe, bem como os contratos, boletins de subscrição, compromissos de investimento ou quaisquer outros documentos, acordos ou ajustes providenciados pelo **GESTOR**;

XIX. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **ADMINISTRADOR**;

XX. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas funções no **FUNDO**;

XXI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XXII. Divulgar, ampla e imediatamente, as demonstrações contábeis e demais informações do **FUNDO**, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;

XXIII. Zelar para que a violação do disposto neste artigo não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XXIV. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

XXV. Abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir;

XXVI. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do **FUNDO**;

XXVII. Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

XXVIII. Manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo

de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução da CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços para correspondência física e correio eletrônico (e-mail) em que podem ser obtidas as informações e documentos relativas ao **FUNDO**; e

XXIX. Evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os cotistas do **FUNDO**.

§ 1º - O **FUNDO não** participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. As decisões da **ADMINISTRADORA** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto da **ADMINISTRADORA**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 3º- A **ADMINISTRADORA** poderá delegar ao **GESTOR** do **FUNDO** o poder de voto referido no parágrafo anterior.

Art. 24 - Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**, o qual foi contratado pela **ADMINISTRADORA** consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08:

I. Identificar, recomendar, avaliar, desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento para o **FUNDO** em Ativos, inclusive com a elaboração de análises econômico financeiras, se for o caso;

II. Selecionar e propor à **ADMINISTRADORA** a aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos-Alvo, respeitada a discricionariedade da **ADMINISTRADORA** para seguir tais recomendações, bem como adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos e os Ativos Financeiros, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

III. Empregar nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do **FUNDO**;

IV. Orientar a **ADMINISTRADORA** com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos-Alvo;

V. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, que eventualmente venham a ser contratados;

VI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR**;

VII. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

VIII. Solicitar à **ADMINISTRADORA** a constituição de eventual Reserva de Contingências;

IX. Monitorar os investimentos realizados direta ou indiretamente pelo **FUNDO**;

X. Encaminhar a **ADMINISTRADORA** as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos limites de concentração do **FUNDO**;

XII. Implementar, quando aplicável, benfeitorias visando à manutenção ou aumento do valor de mercado dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIII. Desempenhar os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na política de investimento.

XIV. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento e sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento caberá ao **GESTOR**:

- a) recomendar à **ADMINISTRADORA** os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- b) realizar a prospecção e originação dos Ativos-Alvo;
- c) recomendar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de

Cotas do Fundo inclusive dentro do Capital Autorizado; e

- XV. quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos do **FUNDO**.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 25 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 26 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), composta da seguinte forma:

- (a) pelos serviços de gestão, será devido o montante de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, o referido percentual incidirá sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Valor de Mercado do **FUNDO**”), que deverá ser pago diretamente ao **GESTOR**;

- (b) pelos serviços de administração e escrituração, a **ADMINISTRADORA** fará jus a uma remuneração conforme tabela descrita abaixo, a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, caso a parcela do item (a), acima, seja cobrada da mesma maneira, sendo, contudo, devido um valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, sempre corrigido anualmente pela variação do IGP-M:

Valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou Valor de Mercado do FUNDO	Taxa
Até R\$ 500.000.000,00	0,25%
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,15%

- (c) Os percentuais informados no item (b), acima, incidirão sempre sobre o valor total do patrimônio líquido do **FUNDO** (ou sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, conforme o caso) e não sobre cada uma das faixas informadas. Assim, se, por exemplo, o patrimônio líquido do **FUNDO** for de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões e reais), será devida a taxa de 0,20%, e assim por diante.

§1º - A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, obrigado a:

- a) Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) No caso da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o § 1º, alínea a, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 28 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 29 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

Art. 30 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico (e-mail) uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por correio eletrônico (e-mail) prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 31 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço de correio eletrônico (e-mail) previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 32 - O correio eletrônico (e-mail) igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DOS CONFLITO DE INTERESSES

Art. 33 - Os atos que caracterizem conflito de interesses, assim entendidos como aqueles assim definidos nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada na forma prevista neste Regulamento.

§ 1º - Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

§ 2º - A restrição prevista no parágrafo acima aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de conflito de interesses em questão.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 34 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, inclusive a alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no regulamento, incluindo o **GESTOR**;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha do respectivo substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo no caso da emissão de cotas que integrem o Capital Autorizado até o limite deste;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. Alterações na Taxa de Administração.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste art. 34 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas referida no § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no § 2º acima, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - Não obstante o disposto no *caput* o Regulamento poderá ser alterado pela **ADMINISTRADORA**, independentemente de qualquer aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que (i) tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora,

de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** 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 das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada pela **ADMINISTRADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 35 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

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

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

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

§ 3º - Para efeito do disposto no caput, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Art. 36 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

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

II. A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas; e

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

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista.

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

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no art. 32, §1º, no art. 33, § 3º e no art. 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 37 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 38 - Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, inclusive a alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no regulamento, incluindo o **GESTOR**; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e a escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e (vii) alterações na Taxa de Administração.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 39 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 40 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 41 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas um pedido de procuração, mediante correspondência física ou correio eletrônico (e-mail), ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o art. 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 42 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTOR**;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “f” de tal parágrafo;

- b) 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; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 43 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum (sendo que o termo “controle” deve ser entendido conforme a definição do art. 116 da Lei nº 6.404/76), ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do art. 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

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

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste art. 44.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste art. 44 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 45 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Art. 46 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 47 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 48 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 49 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 50 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 51 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos do **FUNDO** e do pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 52 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 53 - Após a amortização total das Cotas do **FUNDO** e a partilha dos Ativos, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 54 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 55 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 56 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 57 - Constituem encargos do **FUNDO**:

- I – a Taxa de Administração;
- 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 – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 478/08;

IV – gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII – honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV – taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 4º - Os encargos previstos no inciso IV do *caput* em relação às ofertas primárias de distribuição de Cotas podem arcados pela **ADMINISTRADORA** ou pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, observadas as condições deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, para cada respectiva oferta.

ATOS E FATOS RELEVANTES

Art. 58 – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no **FUNDO** serão imediatamente divulgados ao mercado pela **ADMINISTRADORA**, nos termos da regulamentação em vigor.

DOS RISCOS

Art. 59 – O **FUNDO** está sujeito a riscos, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Assim, os investimentos do **FUNDO**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de condições de mercado, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR**, em hipótese alguma, serem responsabilizadas por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

Art. 60 - De acordo com a legislação em vigor, os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Art. 61 - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Art. 62 - Antes de tomar uma decisão de investimento no **FUNDO**, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Formulário de Informações Complementares e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

- I. *RISCOS DE MERCADO - RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO* - Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nacionais e internacionais, e dos critérios para precificação de ativos, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor

das Cotas do **FUNDO**, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo, o Administrador pode ser obrigado a alienar tais Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

- II. *RISCO SISTÊMICO* - O preço dos Ativos sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo implicar em desaquecimento de determinados setores da economia e, eventualmente, perdas aos Cotistas.
- III. *RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO* - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo **FUNDO** estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo **FUNDO**, considerando os custos do **FUNDO**, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.
- IV. *RISCO TRIBUTÁRIO* - Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do **FUNDO** não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo **FUNDO** quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO**, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta,

sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o **FUNDO** terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do **FUNDO** para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o **FUNDO** ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

- V. *RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO* - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- VI. *RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO* - Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso

estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, determinados Ativos-Alvo do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do **FUNDO**. Na hipótese de o patrimônio líquido ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO**. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO**. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

- VII. *RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS COTISTAS* - Em determinados períodos é possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como por exemplo: (i) o fato de os Ativos-Alvo estarem em fase de construção ou desocupados, ou ainda, serem desapropriados; (ii) carência no pagamento de dividendos ou juros dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.
- VIII. *RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS* - Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm 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. O **FUNDO** poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros 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.
- IX. *RISCO DE CRÉDITO DOS ATIVOS-ALVO E DE OUTROS ATIVOS* - Os Cotistas do **FUNDO** farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo **FUNDO** dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos Ativos-Alvo estiverem locados ou

arrendados, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, o **FUNDO** estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

- X. *RISCO DE VACÂNCIA* - O **FUNDO** poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos-Alvo nos quais o **FUNDO** vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do **FUNDO**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos-Alvo (os quais sempre que comercialmente possível serão atribuídos aos locatários ou arrendatários de tais ativos) poderão comprometer a rentabilidade do **FUNDO**.
- XI. *RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO* - O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO**. A desvalorização, vacância ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, entre outros fatores associados aos Ativos do **FUNDO**, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- XII. *RISCO DE OS VALORES DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO* - Os Ativos-Alvo são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do **FUNDO** sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Ativos constantes no relatório da **ADMINISTRADORA** e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** estarão condizentes com o seu valor de mercado.
- XIII. *RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES EM CASO DE LOCAÇÃO* - O **FUNDO** investirá em imóveis que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do **FUNDO** são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do **FUNDO**; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos Contratos, inclusive por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no

respectivo Contrato, comprometendo as receitas do **FUNDO**. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos-Alvo, comprometerá as receitas do **FUNDO** e podem resultar em prejuízos ao **FUNDO** e aos Cotistas.

- XIV. *RISCO DE NECESSIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO* - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de valores relacionados aos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, como, por exemplo, aluguéis mensais, 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. Uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, o **FUNDO** somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos caso os Cotistas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial de valores, 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 pela **ADMINISTRADORA** antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários para a defesa dos interesses do **FUNDO**.
- XV. *RISCO OPERACIONAL* - Os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados e geridos pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR**, respectivamente, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
- XVI. *RISCO REGULATÓRIOS* - A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos-Alvo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao **FUNDO**. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos

do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do **FUNDO**.

- XVII. *RISCO JURÍDICO* - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a fundos de investimento imobiliário, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.
- XVIII. *RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS ATIVOS* - Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do **FUNDO**, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do **FUNDO** não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.
- XIX. *RISCO DE ATRASOS E/OU NÃO CONCLUSÃO OU AUMENTO DOS CUSTOS DAS OBRAS DOS ATIVOS-ALVO - A ADMINISTRADORA*, em nome do **FUNDO**, poderá adiantar, com os recursos do **FUNDO**, quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno ou execução da obra e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro. Ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos-Alvo, ou ainda, o aumento dos custos de construção de tais imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos ou valores estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e, conseqüente, a rentabilidade do **FUNDO**. Ainda, o construtor dos Ativos-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos ativos. Ademais, o **FUNDO** e os Cotistas, conforme o caso, poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nas obras dos Ativos-Alvo para que os mesmos sejam concluídos. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao **FUNDO** e, conseqüentemente, aos Cotistas.

- XX. *RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PRÓXIMOS AOS ATIVOS-ALVO* - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários que tenham por função a armazenagem de produtos agropecuários em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar, arrendar, locar ou de renovar a locação de Ativos-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- XXI. *RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS - O FUNDO*, como proprietário dos Ativos está sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para 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 Ativos-Alvo e dos condomínios em que se situam. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do **FUNDO**.
- XXII. *RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO* - Se, porventura, algum locatário ou arrendatário dos Ativos-Alvo não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e o imóvel vier a sofrer um sinistro, o **FUNDO** poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do **FUNDO**, bem como seu desempenho operacional.
- XXIII. *RISCO DE SINISTRO* - No caso de sinistro envolvendo os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, a **ADMINISTRADORA** poderá não recuperar a perda do Ativo-Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do **FUNDO**. Ainda, o **FUNDO** poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.
- XXIV. *RISCOS AMBIENTAIS* - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, corte indevido de vegetação, contaminação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento,

acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos-Alvo, bem como daqueles situados nas proximidades de áreas atingidas por estas situações, e, possivelmente, em prejuízos ao **FUNDO** e seus Cotistas. Além disso, os Ativos-Alvo que poderão ser adquiridos pelo **FUNDO** estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas; (ii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos-Alvo que pode acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao **FUNDO**; ou (iii) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o **FUNDO**, a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o **FUNDO**, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis ou gerar despesas não previstas para o **FUNDO**. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Ativos-Alvo cujo custo poderá ser imputado ao **FUNDO**. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXV. *RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO* - Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Ativos-Alvo de propriedade direta ou indireta do **FUNDO**, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que efetivamente remunerará os valores investidos pelo **FUNDO** de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos-Alvo sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento de Ativo-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o

valor do respectivo Ativo-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação e comprometendo as receitas do **FUNDO**.

XXVI. *RISCO DE REGULARIDADE DOS ATIVOS-ALVO* - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis ainda em fase de construção e/ou regularização e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de alugá-los ou acarretar na aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos ao **FUNDO** e aos seus Cotistas.

XXVII. *RISCO DE EMISSÃO DE NOVAS COTAS* - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo **FUNDO**, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do **FUNDO** reduzida e a sua participação no capital do **FUNDO** diluída.

XXVIII. *RISCO DE GOVERNANÇA* - Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do **FUNDO** (a) a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**; (b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**; (c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**, exceto quando (i) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); 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; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do **FUNDO**, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que

determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXIX. *RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE ATIVOS* - A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Financeiros representa risco de liquidez dos referidos ativos. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Financeiros da carteira do **FUNDO**. Nestes casos, o **GESTOR** pode ser obrigado a liquidar os Ativos Financeiros do **FUNDO** a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do **FUNDO**.

XXX. *RISCO DE PRÉ-PAGAMENTO - RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS TÍPICOS E ATÍPICOS DE LOCAÇÃO* - Os locatários poderão devolver os Ativos-Alvo ao **FUNDO** antes do prazo estipulado no respectivo Contrato, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei 8.245. Em caso de vacância dos Ativos-Alvo o **FUNDO** pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para tais ativos, o que poderá reduzir a rentabilidade do **FUNDO**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do **FUNDO**.

XXXI. *RISCO DE INTERPRETAÇÃO DOS TRIBUNAIS QUANTO À NATUREZA ATÍPICA DE CONTRATOS RELATIVOS AOS ATIVOS-ALVO QUE SEJAM DE PROPRIEDADE DO FUNDO* - Em virtude das peculiaridades e especificidades negociais envolvidas, os Contratos que tenham por objeto Ativos-Alvo que sejam de propriedade do **FUNDO** poderão ser celebrados como contratos atípicos, nos termos do art. 54-A da Lei 8.245. Não obstante a celebração pelo **FUNDO** de contratos atípicos, a interpretação, por parte dos tribunais, sobre a natureza de tais contratos e a não aplicação do previsto em referido artigo da Lei 8.245 poderá restringir o valor da Multa Rescisória, não reconhecer a renúncia, pelo locatário, do direito à ação revisional do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245 e impactar adversamente os resultados do **FUNDO** e causar prejuízos a seus Cotistas. Ainda, os Ativos-Alvo poderão ser localizados em áreas rurais e os tribunais poderão entender que não se aplica a esses imóveis os dispositivos da Lei 8.245, impactando a execução de cláusulas benéficas ao **FUNDO** previstas nos respectivos contratos de locação.

XXXII. *RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE* - O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e os prestadores de serviço ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**, e (ii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação aplicável, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância por parte da totalidade dos Cotistas.

XXXIII. *RISCO PROVENIENTE DO USO DE DERIVATIVOS* - A contratação pelo **FUNDO** de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá implicar em perdas patrimoniais ao **FUNDO** e impactar negativamente o valor das Cotas.

XXXIV. *RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO* - Os investimentos nos Ativos-Alvo e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de empreendimentos imobiliários e impactando adversamente o preço de tais empreendimentos. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos-Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos-Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos-Alvo ou de direitos relativos aos Ativos-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

XXXV. *OUTROS RISCOS EXÓGENOS* - O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e **GESTOR**, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus Ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do **FUNDO**, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os Ativos do **FUNDO** e o valor de suas Cotas.

DO FORO

Art. 63 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 24 de setembro de 2019.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2019.09.27 10:38:01 -03'00'

DIANA FALCAO
CAZES:09826047
775

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2019.09.27 10:38:17
-03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,
na qualidade de administradora do
QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Este Anexo é parte integrante do regulamento do QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

ANEXO I

No contexto da classificação quanto ao rating dos potenciais cedentes, o **GESTOR** deverá analisar os aspectos quantitativos e qualitativos de cada Grupo Econômico para atribuição da nota de crédito (rating).

Os aspectos quantitativos, que no seu conjunto representam 50% do rating, são calculados a partir de índices selecionados que avaliam pontos como o porte, a liquidez, a performance e a estrutura do Grupo Econômico em questão nos períodos recentes.

Os aspectos qualitativos, por outro lado, representam os outros 50% do rating e envolvem a avaliação de outras características, tais como o mercado em que o Grupo Econômico atua, seu posicionamento nesse mercado, a qualidade da sua gestão (em termos de histórico, qualificação e governança), o relacionamento com clientes e fornecedores, eventuais riscos regulatórios, referências de mercado, entre outros itens que possam afetar a percepção de crédito de cada potencial cedente.

A conclusão quanto à avaliação dos aspectos supramencionados, em conjunto, determinará a aplicação do referido rating:

	Nova Escala
Grau de Investimento	Aaa
	Aa1
	Aa2
	Aa3
	A1
	A2
	A3
	Baa1
	Baa2
	Baa3
Grau especulativo	Ba1
	Ba2
	Ba3
	B1
	B2
	B3
	Caa1
	Caa2
	Caa3
	Ca
	C

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: c0085a43d0e0ffc4e7e2b10987f2e149

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 27/09/2019, protocolado sob o nº 1927826 e averbado ao protocolo nº 1927825, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1927826

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 145,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 32,19
Lei 4.664/05: R\$ 8,04
Lei 111/06: R\$ 8,04
Lei 6281/12: R\$ 6,43
ISSQN: R\$ 8,76
Total: R\$ 230,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDEK09033-CBC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 27/09/2019
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Regulamento FII Quasar Agro - 26 09 2019.pdf
Páginas: 55
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 27/09/2019 06:38:01

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 27/09/2019 06:38:17

Carimbo do tempo: Não

ANEXO IV

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



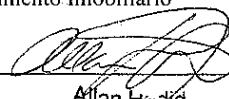
DECLARAÇÃO
(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.754.734/0001-52 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2019

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário


Nome: _____
Cargo: **Gustavo Cotta Piers.**
Diretor


Nome: _____
Cargo: **Allan Harold**
Diretor

ANEXO V

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, sala 708, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Oferta"), inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 32.754.734/0001-52 ("Fundo"), administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo no âmbito da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2019

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder



Nome:

Cargo: BERNARDO AMARAL BOTELHO
Director

Nome:

Cargo: FABRÍCIO CUNHA ALMEIDA
Director

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – QUASAR AGRO FII

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela Quasar Asset Management ("Quasar"), gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Quasar Agro FII ("FII"). Para realização deste estudo, utilizamos como premissas o contexto histórico, a situação de mercado atual e as expectativas futuras do setor de armazenagem para o agronegócio brasileiro.

Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento, nem mesmo a Quasar pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários aqui apresentados.

O objetivo do presente estudo é explorar os critérios de aquisição adotados pela Quasar na alocação dos recursos em disponíveis em caixa no FII, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito do lançamento do FII.

O FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com estrutura de remuneração baseada no fluxo de aluguéis proveniente dos contratos de locação dos ativos adquiridos pelo fundo. O FII pretende adquirir estruturas de armazenagem, silos e/ou ativos relacionados à infraestrutura do segmento do agronegócio que montem o valor aproximado de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), incluindo reformas e outros custos de transação. Este valor não inclui os custos inerentes à oferta pública de cotas do FII.

2. Momento do mercado e visão geral do setor de logística agro

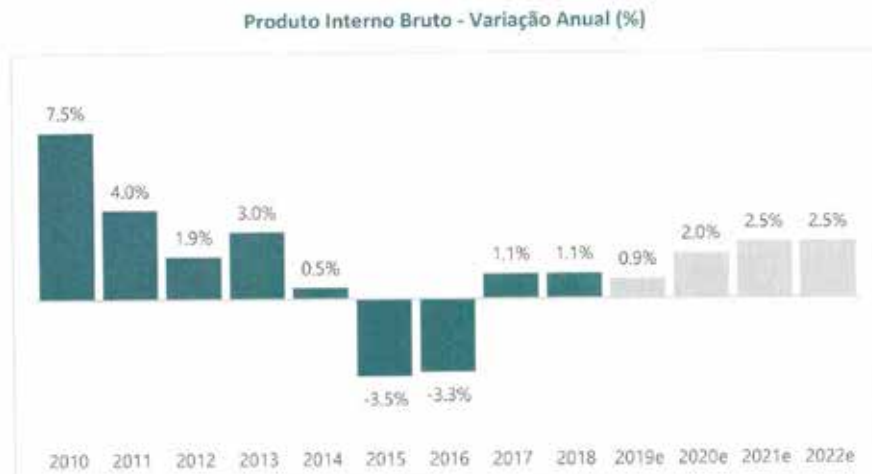
Panorama macroeconômico tem apresentado resultados positivos, fundamentado em política fiscal controlada e supressão da taxa básica de juros, impactando positivamente custos de financiamento das empresas e estimulando investimentos. Amparado por estes aspectos, nota-se retomada de crescimento do PIB e perspectiva positiva para os próximos anos.

Conforme apresentado no gráfico abaixo, recentemente o Brasil saiu de um longo período de recessão e apresentou crescimento no PIB. A projeção de crescimento do PIB

Fonte: IBGE, Secex, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), FIC Stone, Consult e Ministério de Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA)

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, centeio, cevada, feijão, girassol, mamona, milho, soja, sorgo, trigo e triticale;
2. Diversos estudos apontam que o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes têm mostrado, é de 1,5% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é elevada se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,52% ao ano.

para 2019 e 2022, conforme publicado no relatório Focus do Banco Central de 06/09/19, é de 0,87% e 2,50%, respectivamente (IBGE e CRBE):



Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil (BCB) - PIB Total - variação % - Médiana - Anual - 13/09/2019 para 2019 a 2022.

Após a crise de 2015/16, o gestor entende ter surgido um hiato de capacidade de produção que pode ser utilizado nos próximos anos no caso de retomada.

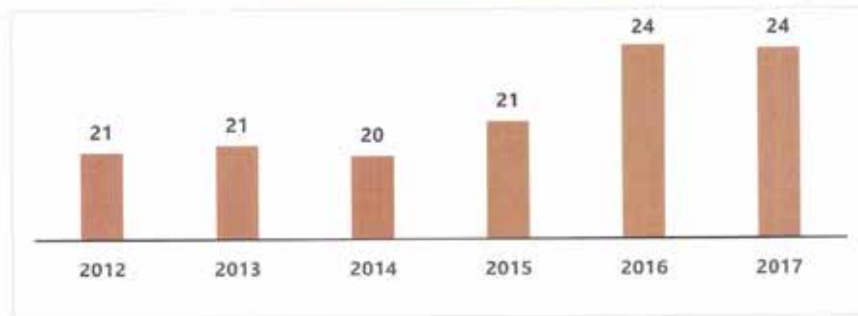
O gestor estima se que a ociosidade será eliminada somente em 2022 e que para atingirmos um crescimento sustentável de 2,0% ao ano precisaremos de investimentos na ordem de 20% do PIB.

Especificamente com relação ao agronegócio, o Brasil apresenta vocação clara para o setor, com alta representatividade do PIB no setor (CEPEA/USP e CNA):

Fonte: IBGE, Baren, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), FC Stone, Conab e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA).

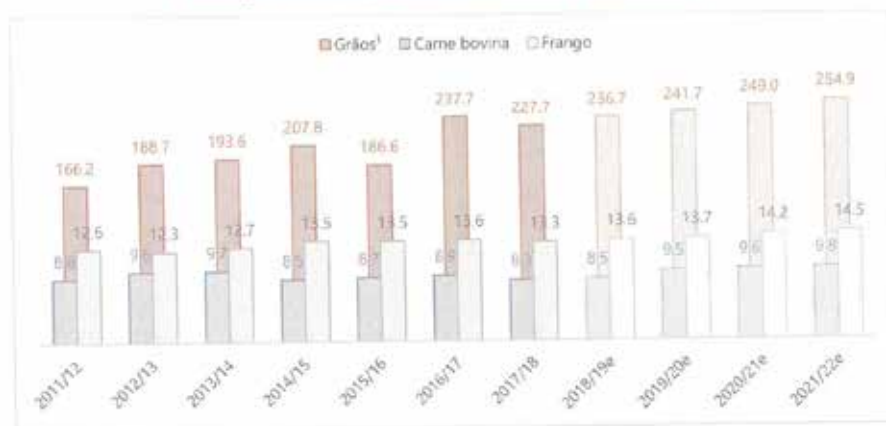
1. Agricultura, pecuária, amendoim, arroz, aveia, canola, centeio, cevada, feijão, girassol, milho, soja, sorgo, trigo e triticale.
2. Deverá manter-se forte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes têm mostrado, (Duglas, R., Wang, Sun, Bai, V., 2012 e Gascon, et al., 2015). Isso em virtude do fato de que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 3,5% ao ano ao longo dos últimos anos. Esta taxa é elevada se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,5% ao ano.

Participação do PIB Agro no PIB Total (%)



Em adição, conforme projeções do Ministério da Agricultura (MAPA), a produção de grãos do país deve continuar em crescimento, acentuando o déficit total de armazenagem nacional (MAPA e CONAB):

Evolução da Produção de Grãos (milhões de toneladas)



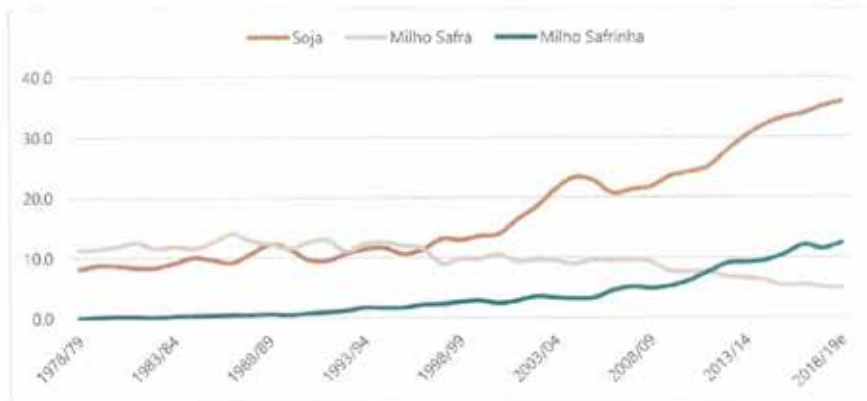
O crescimento da produção agrícola no Brasil deve continuar ocorrendo com base na produtividade, mesmo em regiões novas do Brasil (Norte e Centro Nordeste). O gestor entende que esse avanço exigirá um esforço de crescimento que deve consistir em infraestrutura e financiamento

Fonte: IBGE, Bares, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), PC Domes, Ceres e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA)

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, centeio, cevada, feijão, girassol, mandioca, milho, soja, sorgo, trigo e tâmara.
2. Devesse manter-se forte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes de Jia et al., 2013 e Gengen et al., 2014. Estes estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 2,0% ao ano ao longo dos últimos anos. Esta taxa é superior à taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,50% ao ano.

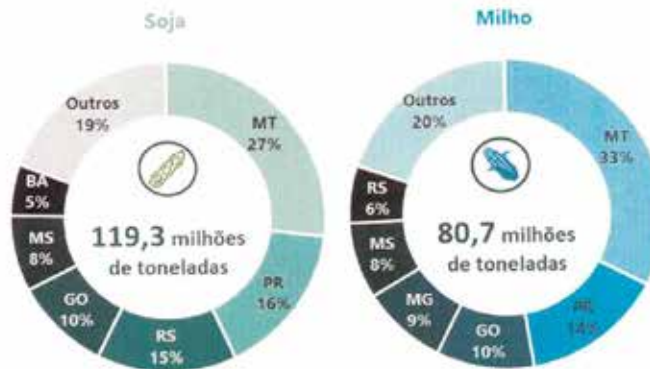
17

Área plantada de milho e soja (milhões de hectares)



As culturas de soja e milho de 2ª safra foram vetores no crescimento da produção de grãos dos últimos anos. Entretanto, a área plantada destas culturas avançou em um ritmo menor que o volume da produção em função dos ganhos de produtividade nos últimos anos (acima da média mundial²).

Produção por estado (2018/19)



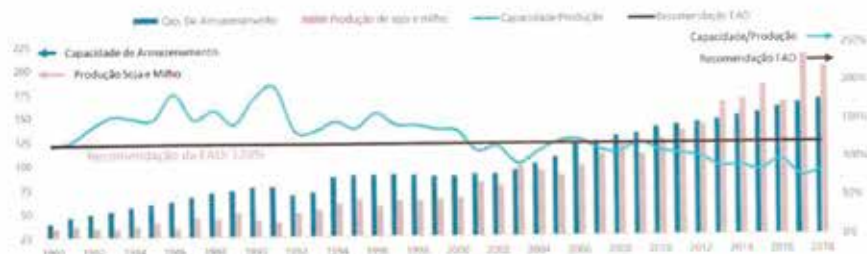
Na opinião do gestor, a expansão de área de soja deverá ocorrer pela incorporação de áreas novas, áreas de pastagens naturais e pela substituição de outras lavouras – milho safrinha deve acompanhar esta expansão.

Fonte: IBGE, Brasil; FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação); IC Stone, Cornell e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA).

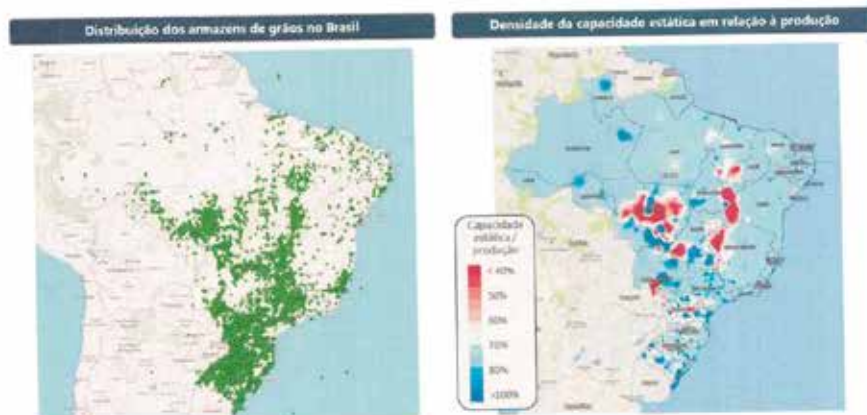
1. Alguns sintomas, como ansiedade, cansaço, cabeça latejando, irritabilidade, náusea, tosse, sono e insônia.
2. Deve-se manter-se forte e otimista em relação ao crescimento das fontes, conforme estatísticas recentes sem material (Jagiel, K., Wang, J., 2012 e Gossens, et al. 2010). Essas estatísticas mostram que o crescimento de todas as fontes (PTF) tem crescido em média 2,1% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é a mesma se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo cenário a PTF tem previsão de crescimento de 2,32% ao ano.

A área de soja e milho deve expandir também devido ao uso crescente como cultura relevante para produção de biocombustíveis.

Capacidade estática como porcentagem da produção de grãos no Brasil (milhões de toneladas e %)



A infraestrutura logística nacional deficiente e saturada, vem acarretando prejuízos ao agronegócio brasileiro. O ritmo de crescimento produtivo é superior aos investimentos em logística e tem sobrecarregado cada vez mais o sistema brasileiro de escoamento da produção. Nos últimos dez anos, estima-se que a produção brasileira de grãos tenha registrado uma taxa ponderada de crescimento de 7,4% ao ano, ante um avanço de 1,8% nos investimentos em armazéns e silos. O déficit em capacidade estática de armazenamento de soja e milho vem se agravando em ritmo alarmante nos últimos anos.



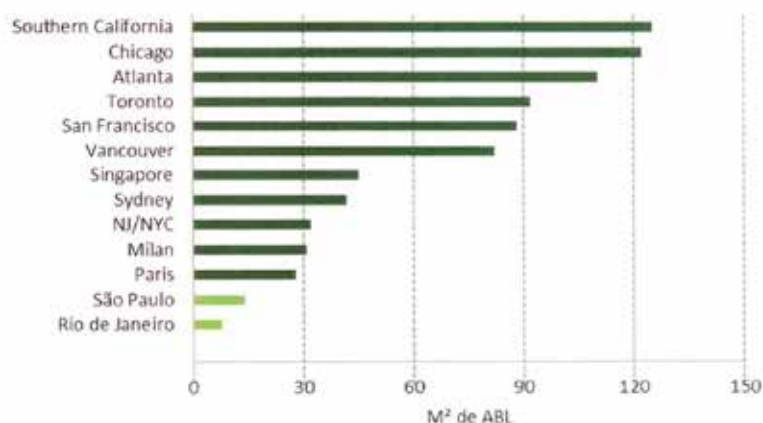
As unidades de armazenamento de grãos no Brasil são relativamente bem distribuídas pelo território. Neste contexto, destacam-se os estados da região Sul e Sudeste, com grande número de armazéns. Entretanto, a presença de armazéns não é sinônimo de

Fonte: BGC, Sares, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), IC Stone, Corabi e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA).

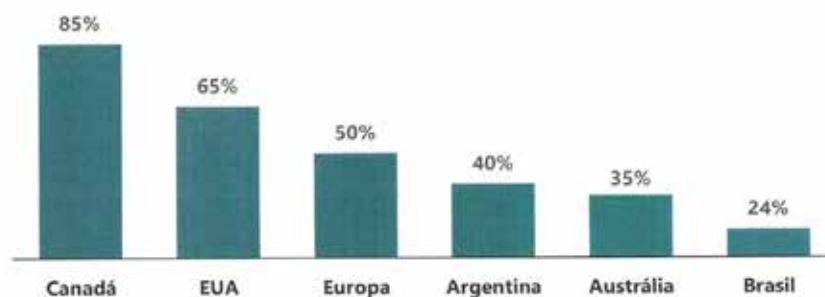
1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, cevada, feijão, girassol, mamão, milho, soja, sorgo, trigo e trigo duro.
2. Deverá manter-se forte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes têm mostrado. (Fuglie, K., Wang, S., Bai, V., 2012 e Gosselin, et al. 2013). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 1,5% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é elevada se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,34% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,92% ao ano.

capacidade de armazenamento confortável frente à produção. Ao analisar a densidade da capacidade estática em relação à safra de grãos, notam-se diversas áreas com déficits preocupantes. Assim, verifica-se que Mato Grosso, Goiás, Maranhão, Piauí, Tocantins, Bahia além de áreas do Mato Grosso do Sul, Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul são vulneráveis no que se refere à capacidade de armazenamento de grãos.

Apesar de ser a 8ª economia do mundo, o setor de galpões logísticos brasileiros ainda demonstra vasto espaço para crescimento, quando comparado a outras cidades do mundo, conforme gráfico abaixo (Colliers International):



O setor do agronegócio, em especial, mostra tendência parecida, com apenas 24% das propriedades rurais contando com estruturas de armazenagem, contra 65% nos Estados Unidos e 40% na Argentina (Dechers):



Fonte: BCG, Bases, TAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), FC Stone, Conab e Ministério de Agricultura, Pecuária e abastecimento (MAPA).

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, cevada, milho, feijão, girassol, mamona, soja, trigo, sorgo e tabaco;
2. Deverá manter-se forte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes, têm mostrado (Fuglio, K., Wang, S., Bai, V., 2012 e Gaspari, et al., 2013). Essas evidências mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 3,3% ao ano ao longo dos últimos anos. Isso tem se elevado se comparado à taxa média mundial, que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,82% ao ano.

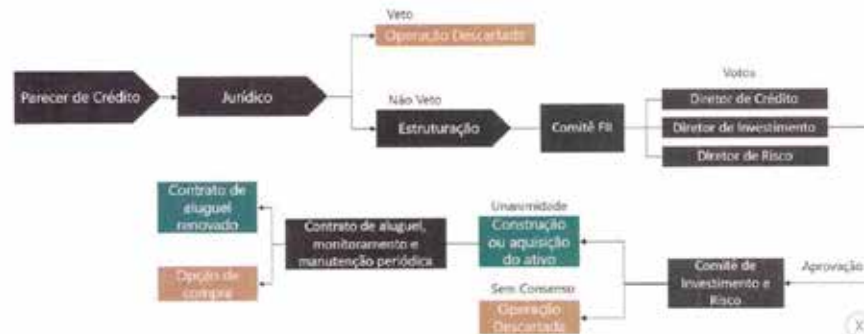
N

3. Critérios para identificação e análise dos ativos objeto de investimento

A Quasar Asset Management Ltda. é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM para o exercício de suas atividades, que tem foco exclusivo no mercado de crédito, tendo sido contratada para atuar como gestora da carteira do Fundo. A empresa foi constituída em 2011 e atualmente possui aproximadamente R\$ 5,0 bilhões sob gestão em fundos de investimento. A atuação da empresa se dá em diferentes classes de ativos em linha com suas estratégias de investimento, mas sempre com foco em crédito.



A Quasar conta com uma equipe de gestão dedicada ao FI responsável por identificar as oportunidades de investimento, negociar os termos comerciais para eventual aquisição do ativo e conduzir o processo de aprovação interno da operação, resumido da seguinte maneira:



A viabilidade da aquisição do ativo segue uma esteira de aprovação em dois comitês iniciando pelo Comitê de Crédito onde é analisada a capacidade creditícia do cedente e futuro locatário do ativo adquirido. Posteriormente, no Comitê de Investimentos e Riscos,

Fonte: IBGE, Banco FAP (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), SC Etnia, Condi e Ministério da Agricultura, Pecuária e abastecimento (MAPA)

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, castoró, cevada, feijão, girassol, mamona, milho, soja, sorgo, trigo e triticale;
 2. Deverá manter-se firme o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes do INIA (Rojas, S., Wang, T., Ball, V., 2012) e Gurgens, et al. 2016). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 1,1% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é superior ao crescimento da taxa média mundial que tem sido de 1,1% ao ano. Para o próximo decênio o PTF tem previsão de crescimento de 2,5% ao ano.

o comitê delibera sobre a aquisição do ativo levando em conta parecer da área de crédito, o ativo em questão i.e sua localização estratégica, região de localização, potenciais novos locatários em caso de vacância do cedente inicial e estrutura da operação bem como o impacto de rentabilidade, riscos e enquadramento (regional no país, perfil de cedente e tipo de cultura) de tal aquisição no portfólio do FII.

Fundo de Investimento

Objetivo

O QUASAR AGRO FII tem como objetivo de investimento a aquisição de ativos (previdente com o objetivo de obter o retorno de longo prazo).

Para atingir seu propósito, o Fundo poderá adquirir ativos, incluindo, entre outros, imóveis, em quatro segmentos: (i) Grãos; (ii) Açúcar; (iii) Alcool; (iv) Operadores Logísticos.

Localização geográfica

Todos os ativos, com exceção de investimentos, deverão ser adquiridos em áreas de produção de grãos.

Qualidade dos ativos

Investimentos primários ou em atividades relacionadas para infraestrutura logística regional, em conformidade com a estratégia de investimento do Fundo.

Qualidade dos investidores

Fundo de Investimento de Fundo com um fundo mínimo de R\$ 10 milhões. O Fundo, mediante análise e aprovação, aceitará em seus investimentos que possam obter o retorno de longo prazo de investimento de longo prazo.

Os ativos do Fundo de Investimento, a partir de seu lançamento, terão em vista a estratégia de longo prazo, perfil de risco e tipo de cultura.

QUASAR AGRO

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 32.754.734/0001-32



Início estimado das atividades Outubro de 2019	Administradora BTG Pactual S.A.	Gestor Quasar Asset Management LTDA.	Tipo Atividade FII Fundo de Investimento Imobiliário
Público-alvo do Fundo Investidores em geral	Fornecedores e Custodiante BTG Pactual S.A.	Taxa de administração 1,50% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo*	Foco de atuação Logística

* Taxa de administração e taxa de administração do Fundo de Investimento Imobiliário – FII, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e não sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

O FII tem vocação para adquirir ou construir ativos imobiliários em segmentos diferentes, que possuem suas dinâmicas próprias e, portanto, permitem diversificar a concentração dos ativos e mitigar os riscos de performance. Exemplo dos principais segmentos e os critérios de diversificação:

- Grãos: por região/localização, por perfil de cedente (tais como trading, cooperativa, grandes e médios produtores agrícola, operador logístico, sementeira e cerealistas/revendas) e por tipo de cultura (soja, milho, arroz, trigo etc.);
- Açúcar/Alcool: por região/localização, por perfil de cedente (tais como trading, grandes usinas e distribuidores) e por tipo de cultura (cana, milho etc.);
- Indústrias (transformação de produtos agrícolas em produtos processados): por região/localização (foco na proximidade dos grandes centros consumidores ou de canais de escoamento de produção agrícola), por perfil de cedente (tais como grandes indústrias agro alimentícias, trading e produtores de energia com base no biodiesel) e por tipo de cultura (grãos, açúcar, proteína animal etc.); e
- Operadores logísticos: por região/localização (como os existentes ao longo dos eixos de escoamento da produção agrícola), por perfil de cedente (tais como trading,

Fonte: IGC, Bazar, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), FC (Fundo, Conselho e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA))

- Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, cevada, feijão, grão-de-bico, milho, soja, sorgo, trigo e triticale.
- Devido ao fato de que o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme indicado recentemente, é modesto, a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 1,5% ao ano ao longo dos últimos anos. Esse taxa é elevada se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o período de 1977 tem havido um crescimento de 2,82% ao ano.

cooperativa, operadores de logística rodoviária, ferroviária e fluvial) e por tipo de cultura (grãos, açúcar, etanol etc.).

O FII tem como política de investimento a aquisição de estruturas (imóveis) de armazenagem, confinamento, entre outros, preferencialmente prontos, locados ou para posterior locação. O FII poderá, entretanto, adiantar recursos para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno ou execução da obra, e que sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

A aquisição/construção destes ativos também deverá observar critérios de localização dos empreendimentos; características do imóvel; perfil de crédito dos cedentes envolvidos na transação; histórico de resultados atingidos na operação do ativo, bem como as principais variáveis que influenciam nestes resultados; viabilidades econômicas e financeiras dos ativos; oportunidades de melhoria de performance do ativo, através da implementação ou melhoria de equipamentos, controles, entre outros.

Os imóveis deverão estar localizados em regiões relevantes do agronegócio no Brasil, considerando para tal critérios de produção, logística e escoamento. Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda e deverão estar em bom estado de conservação, conforme laudo de avaliação a ser produzido por terceiro contratado.

Potenciais envolvidos no processo



Como estratégia de operação, os ativos poderão ser adquiridos à vista, por preço fixo, ou mesmo em parcelas, de acordo com a negociação conduzida por Quasar. Além disso, é possível que, em casos em que fique demonstrada a importância estratégica do ativo, o FII faça a aquisição/construção do ativo em parceria com um terceiro. Todas as operações de investimento do FII deverão ser precedidas das devidas análises de crédito,

Fonte: BCG, Syntex, IAD (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), FC Stone, Canab e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA).

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, centeio, cevada, feijão, girassol, mamão, milho, soja, sorgo, trigo e trifólio. Devido à maior-se obter o crescimento da produtividade total dos fatores, os fatores trabalhistas não mostraram crescimento. (Fugle, K., Wang, S., Bai, V., 2013 e Grigori, et al., 2016). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 3,3% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é elevada se comparada a taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,52% ao ano.

auditoria e demais etapas do processo que demonstrem o cumprimento das regras de governança e compliance exigidas para transações dessa natureza.

Os recursos obtidos com emissão das cotas serão revertidos para o FII e utilizados pela Quasar na medida em que está identifique ativos imobiliários para integrar o patrimônio do FII, observados os critérios de elegibilidade da política de investimento do FII. A aquisição de ativos para integrar o patrimônio do FII deverá ser realizada visando a geração de renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 e por meio de contratos de *built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo, incluindo os Critérios de Elegibilidade e as Regras Adicionais de Concentração (conforme definidas no Regulamento).

Serão firmados contratos atípicos de locação, com prazos mínimos de 5 (cinco) anos. A operação destas estruturas ficará sob exclusiva responsabilidade dos cedentes e/ou locatários e os ativos investidos contarão com seguro (patrimonial e locatício).

Este estudo e as projeções aqui informadas, tiveram como base ativos que atendessem aos seguintes critérios simultâneos: conclusão da análise prévia acerca da aderência do ativo à política de investimento do FII, a negociação do ativo estar em curso e ser tratada diretamente com o vendedor, sob regime de exclusividade, e a diligência legal e técnica dos ativos estar em andamento.

De qualquer forma, embora Quasar tenha iniciado tratativas envolvendo potenciais aquisições, que serão realizadas com os recursos captados com a oferta do FII, até o momento não foram firmados quaisquer contratos definitivos, os quais ainda dependerão de diversos fatores entre eles o volume final da emissão e a conclusão das diligências jurídicas, técnicas e ambientais. Por esta razão, os negócios podem não se concretizar, motivo pelo qual os investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como realizados, bem como que 100% dos recursos a serem captados ainda não possuem destinação garantida. Segue breve descrição dos possíveis negócios considerados pelo FII:

 Paraná (PR-200) SLS-B Capacidade edificável: 47.500 toneladas Valor: R\$ 33,5 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Rio Grande do Sul (RS-214) SLS-B Capacidade edificável: 44.000 toneladas Valor: R\$ 46,5 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Paraná (PR-410) SLS-B Capacidade edificável: 22.500 toneladas Valor: R\$ 11,9 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos
 Santa Catarina (SC-202) SLS-B Capacidade edificável: 30.000 toneladas Valor: R\$ 20,2 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Santa Catarina (SC-401) SLS-B Capacidade edificável: 8.000 toneladas Valor: R\$ 1,2 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Paraná (PR-410) SLS-B Capacidade edificável: 20.000 toneladas Valor: R\$ 14,7 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos
 Rio Grande do Sul (RS-120) SLS-B Capacidade edificável: 10.000 toneladas Valor: R\$ 41,9 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Santa Catarina (SC-100) SLS-B Capacidade edificável: 20.800 toneladas Valor: R\$ 15,0 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Paraná (PR-100) SLS-B Capacidade edificável: 100.000 toneladas Valor: R\$ 30,4 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos
 Santa Catarina (SC-210) SLS-B Capacidade edificável: 40.000 toneladas Valor: R\$ 15,3 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Paraná (PR-411) SLS-B Capacidade edificável: 27.000 toneladas Valor: R\$ 11,8 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos	 Outras de expansão e atualização dos ativos adquiridos Capacidade edificável: 55.000 toneladas Valor: R\$ 39,3 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos
R\$ 400 milhões		Cap rate médio 9,8%

Cenários	Ativo Alvo	Aquisição de Ativos Alvo em R\$ MM	% em Relação ao Montante Distribuído	Despesas da Oferta em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Caixa do Fundo em R\$ MM	% em Relação ao Montante Distribuído
Montante Inicial da Oferta	Ativo 1	33,0	7,87%	17,1	4,07%	2,6	0,62%
	Ativo 2	46,5	11,07%				
	Ativo 3	15,9	3,79%				
	Ativo 4	20,2	4,81%				
	Ativo 5	7,2	1,71%				
	Ativo 6	14,7	3,50%				
	Ativo 7	61,9	14,74%				
	Ativo 8	15,9	3,79%				
	Ativo 9	50,6	12,05%				
	Ativo 10	19,5	4,64%				
	Ativo 11	15,8	3,76%				
	Ativo 12	99,0	23,57%				
Montante Mínimo da Oferta	Ativo 1	33,0	32,35%	4,7	4,59%	1,9	1,88%
	Ativo 2	46,5	45,59%				
	Ativo 3	15,9	15,59%				

4. Premissas consideradas para análise de viabilidade do FII

Durante a construção da tese de investimento, levamos em consideração a projeção do resultado líquido do fundo para os próximos 10 anos, até dezembro de 2029. A rentabilidade foi estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

- (+) Valor Líquido da Oferta
- (-) Despesas e Investimentos da Destinação dos Recursos
- (+) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis do Fundo
- (+) Receitas Financeiras do Fundo
- (-) CAPEX de Manutenção
- (-) Despesas Financeiras do Fundo
- (-) Despesas Recorrentes do Fundo

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Fonte: IBGE, Bacon, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), PC 1000, Ceres e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA)

1. Alimentos essenciais: arroz, milho, trigo, feijão, mandioca, carne, leite, ovos, óleo, açúcar, sal, café, chá, frutas e legumes.
2. Deverá manter-se forte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme evidenciado nos estudos de (Fugita, K., Wang, Sun, Ball, V., 2012 e Gasparin, et al., 2016). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 3,3% ao ano ao longo dos últimos anos. Esse taxa é elevada se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo cenário a PTF tem previsão de crescimento de 2,05% ao ano.

W

Desta forma, o Estudo de Viabilidade contemplará (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido da Destinação dos Recursos, conforme descrito acima; e (ii) Aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

4.1. Premissas Macroeconômicas

O indicador de inflação utilizado foi estimado conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 13 de setembro de 2019:

- (i) IPCA: 3,45% a.a. (para 2019); IPCA: 3,80% a.a. (para 2020); IPCA: 3,75% a.a. (para 2021); e IPCA: 3,50% a.a. (a partir 2022);

O CDI, por sua vez, foi projetado com base na curva "DI x Pré" divulgada pela B3 (<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>) no dia 13 de setembro de 2019

4.2. Valor da Oferta Inicial

O valor da Oferta abaixo é apresentado em R\$:

Data da Oferta	Outubro-19
Nº de cotas	4.200.000
Valor da cota	R\$ 100,00
Valor bruto da Oferta	R\$ 420.000.000,00

4.3. Despesas da Oferta

Os valores abaixo são apresentados em R\$:

CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA FII - BASE (R\$)	% APROXIMADO EM RELAÇÃO À OFERTA (2)	VALOR POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) ^{(1) (2)}	6.972.883,23	1,66	1,66%

Fonte: IBGE, Bacon, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), PC Tópicos, Conati e Ministério de Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA).

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, cevada, milho, mandioca, melão, soja, trigo e uva.
2. Deverá manter-se forte o crescimento de produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes têm mostrado. (Fuglie, K., Wang, S., Batt, V., 2012 e Gollers, et al., 2016). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 1,1% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é elevada se comparada à taxa global mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem potencial de crescimento de 2,62% ao ano.



Tributos sobre Comissão de Estruturação	672.883,23	0,16%	0,16	0,16%
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) ^{(1) (3)}	9.297.177,64	2,21%	2,21	2,21%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	897.177,64	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	280.000,00	0,07%	0,07	0,07%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,08%	0,08	0,08%
Custo de Marketing	50.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	11.702,66	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	35.107,98	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	147.000,00	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL	17.111.185,87	4,07%	4,07	4,07%

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais). Em caso de emissão de Cotas do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Cotas distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página [*] deste Prospecto Preliminar.

4.4. Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de cada aquisição:

ITBI (%) ¹	2,00%
Advogados, Escritura, Cartório	0,15%
Demais despesas imobiliárias ²	0,75%

¹ A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.

² Considera despesas relacionadas à manutenção dos ativos. As despesas iniciam a partir do quinto ano da data de aquisição dos ativos, inclusive.

4.5. Taxa de Administração

A remuneração do Administrador será composta da seguinte forma:

Fonte: BGL, Bionis, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), FC Stone, Corbis e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA).

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, centeio, cevada, feijão, girassol, mamona, milho, soja, sorgo, trigo e triticale.
2. Deverá manter-se forte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes têm mostrado (Pucjke, K., Wang, Sui, Bai, V., 2012 e Gopinath, et al., 2016). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 1,5% ao ano em longo prazo últimos anos. Essa taxa é elevada se comparada à taxa média mundial, que tem sido de 1,04% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,62% ao ano.

- i) pelos serviços de gestão, será devido o montante de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX), o referido percentual incidirá sobre o Valor de Mercado do Fundo, que deverá ser pago diretamente ao Gestor;
- ii) pelos serviços de administração e escrituração, o Administrador fará jus a uma remuneração conforme tabela descrita abaixo, a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso a parcela do item (a), acima, seja cobrada da mesma maneira, sendo, contudo, devido um valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, sempre corrigido anualmente pela variação do IGP-M:

Valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa
Até R\$500.000.000,00	0,25%
De R\$500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,20%
Acima de R\$1.000.000.000,00	0,15%

Os percentuais informados no item (ii), acima, incidirão sempre sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo (ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, conforme o caso) e não sobre cada uma das faixas informadas. Assim, se, por exemplo, o patrimônio líquido do Fundo for de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões e reais), será devida a taxa de 0,20%, e assim por diante.

4.6. Estimativas da modelagem da tese

A análise considera o resultado das receitas de aluguel e despesas inerentes à operação de um FII:

Fonte: IBGE, Brasil; FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), FC Stone, Conaso e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA)

1. Alimentos: amendoim, arroz, avelã, cevada, centeio, cevada, feijão, grão-de-bico, milho, soja, sorgo, trigo e trigo duro.
2. Deverá mostrar-se fonte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes são mostrados (Fugles, R., Wang, Sun, Bai, V., 2012 e Sequeiros et al. 2014). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 2,5% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é elevada se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,52% ao ano.

4.6.1. Montante Base da Oferta

Fluxo de Caixa R\$ MM	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita de Aluguéis	38,7	40,1	41,6	43,1	44,6	46,2	47,8	49,4	51,2	53,0
Rendimentos mobiliários	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Tx. Adm, Escrit e Gestao	(6,8)	(6,8)	(6,8)	(6,8)	(6,8)	(6,8)	(6,8)	(6,8)	(6,8)	(6,8)
Demais despesas imobiliárias	-	-	-	-	(2,9)	(2,9)	(2,9)	(2,9)	(2,9)	(2,9)
Resultado Operacional Líquido	32,0	33,5	35,0	36,5	35,0	36,6	38,2	39,9	41,6	43,4
Dividendos	-32,0	-33,5	-35,0	-36,5	-35,0	-36,6	-38,2	-39,9	-41,6	-43,4
Dividend yield ⁽¹⁾	7.9%	8.3%	8.7%	9.1%	8.7%	9.1%	9.5%	9.9%	10.3%	10.8%

4.6.2. Montante Mínimo da Oferta

Fluxo de Caixa R\$ MM	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita de Aluguéis	9,2	9,6	9,9	10,3	10,6	11,0	11,4	11,8	12,2	12,6
Rendimentos mobiliários	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Tx. Adm, Escrit e Gestao	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,7)	(1,7)	(1,7)
Demais despesas imobiliárias	-	-	-	-	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)
Resultado Operacional Líquido	7,7	8,0	8,4	8,7	8,4	8,8	9,2	9,6	10,0	10,4
Dividendos	-7,7	-8,0	-8,4	-8,7	-8,4	-8,8	-9,2	-9,6	-10,0	-10,4
Dividend yield ⁽¹⁾	7.9%	8.3%	8.6%	9.0%	8.6%	9.0%	9.4%	9.8%	10.2%	10.7%

(1) Dividend yield calculado sobre o valor da cota na oferta, sem correção ao longo dos anos

5. Conclusões

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do fundo com base nos contratos de aluguel a serem celebrados após aquisição dos ativos alvo. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do FII advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no FII.

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo FII ao longo dos próximos anos.

São Paulo, 23 de setembro de 2019.

José Paulo Lema Perri
 Ins: 29.833.450-1 SSP/SP
 CPF: 224.435.378-89

QUASAR ASSET MANAGEMENT

Fonte: BGE, Bacen, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação), IC Stone, Consult e Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA)

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, centeio, cevada, feijão, girassol, mamona, milho, soja, sorgo, trigo e tritorró;
2. Deverá manter-se forte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes têm mostrado (Jungler, K., Wang, Sun, Bell, V., 2012 e Gastum, et al, 2016). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 3,1% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é elevada se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,64% ao ano. Para o próximo cenário a PTF tem previsão de crescimento de 3,92% ao ano.

ANEXO VII-A

LAUDO DE AVALIAÇÃO - MEDIANEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Avaliação de Áreas
Urbanas

(Medianeira/PR)

Operação n° 7608

Quasar Asset Management Ltda.



São Paulo, Março de 2019

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - **CEP** : 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T: +55 11 3025-1600 - F: +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Informações aqui contidas são fornecidas apenas para fins informativos e não devem ser utilizadas para fins de tomada de decisão. A ControlUnion não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. A ControlUnion não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. A ControlUnion não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas.

SOLICITANTE:	Quasar Asset Management Ltda.		
IMÓVEIS AVALIADOS:			
PROPRIETÁRIO(S):			
LOCALIZAÇÃO(ÕES):	-		
ÁREA TOTAL (m²):	50.297,00	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²):	5.732,00
Localização das áreas		Detalhe de área	
OBJETIVO		Determinação de Valor de Mercado e de Liquidação Forçada.	
DATA BASE:		13 de Março de 2019.	
MÉTODO DE AVALIAÇÃO:		Método Comparativo de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores e Custo de Reprodução de Benfeitorias.	
VALOR DE MERCADO:			
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA			

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	4
1. INTRODUÇÃO	7
2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	9
3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	19
4. DEFINIÇÕES	20
5. DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	21
6. VALOR DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	23
7. METODOLOGIA	24
8. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO	33
9. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES	36
10. VALORES	39
11. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL	76
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	79
13. ENCERRAMENTO	80
14. ANEXO FOTOGRÁFICO	81
15. PONTOS OBTIDOS POR GPS	90
16. CROQUI DE AMOSTRAS	91
17. DADOS AMOSTRAIS	92
18. RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE PREÇOS	97
19. HOMOGENEIZAÇÃO	98
20. TRATAMENTO ESTATÍSTICO	101



SUMÁRIO EXECUTIVO

Os imóveis objeto desta avaliação estão localizados na zona urbana do município de Medianeira/PR e foram avaliados considerando terra nua, benfeitorias não reprodutivas (construções) e máquinas e equipamentos, para fins de garantia. A área total avaliada compreende 50.297,00 metros quadrados e as principais explorações são o uso comercial e industrial. Os avaliandos não estão localizados em uma região de fronteira com outros países.

Os imóveis possuem benfeitorias, e estas foram avaliadas neste parecer técnico. Foram apresentadas as plantas baixas das mesmas. Foram avaliadas as máquinas e equipamentos nos locais, conforme orientação do contratante deste trabalho.

Destacamos que durante a inspeção não foi constatada evidências de descumprimento dos ditames da NR-12 (Norma Regulamentadora 12). No entanto, apenas um Engenheiro de Segurança do Trabalho pode emitir um parecer conclusivo sobre a observação ou não da referida norma.

O mercado local atualmente encontra-se desaquecido. De acordo com as informações obtidas, foi informado pelos contatos que uma área com dimensões iguais a área do imóvel avaliado apresentaria preço de mercado entre R\$ 50,00 e R\$ 150,00 por metro quadrado, tudo isso também dependendo de sua infraestrutura. Imóveis de pequeno porte na região apresentam valores maiores devido ao valor final ser melhor e por apresentarem uma comercialização mais rápida, é estimado que, com o valor de mercado apresentado neste parecer técnico, os imóveis seriam vendidos em longo prazo.

Segundo levantamento realizado no ano de 2016 pela Conab nas safras de 2014 e de 2015, o estado do Paraná foi o segundo maior produtor de soja e milho do país, com respectivamente 17,21 e 15,86 milhões de toneladas. Diante das altas produções obtidas, o estado investiu em rotas de escoamentos proporcionada por rodovias, ferrovias e hidrovias. Vale ressaltar que, para a mesorregião sudoeste, onde localiza-se o município de Medianeira, não há escoamento através do sistema hidroviário, restringindo assim ao uso das rodovias (principalmente pela BR-277) ou pelas ferrovias da Estrada de Ferro Paraná Oeste (Ferroeste), que tem início em Cascavel/PR e se conecta com a ferrovia Rumo Logística no município de Guarapuava até o porto de Paranaguá. Outro porto responsável por receber uma grande demanda do escoamento do estado do Paraná é o Porto São Francisco do Sul, localizado em Santa Catarina, sendo que seu principal acesso é realizado pelas Rodovias BR-277, BR-376, BR-101 e BR-280.

Abaixo segue croqui das rodovias e ferrovias de escoamento dos produtos para os Portos Paranaguá e São Francisco do Sul:

4

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contato@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas sob o selo de sigilo de Engenharia, portanto não devem ser divulgadas. Os dados aqui apresentados são de caráter informativo e não devem ser utilizados para fins de garantia. A Controlunion não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Controlunion não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Controlunion não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas.



Afim de obter mais dados relativos à avaliação, foi realizada uma pesquisa de mercado com alguns dos principais do segmento de armazenagem de grãos, visando verificar o valor do empreendimento segundo as suas próprias concepções. Após a coleta destas informações, foi constatado um valor médio de aproximadamente R\$ 600,00 por tonelada de capacidade. No entanto, vale destacar que esse valor é meramente informativo, tendo em vista que foi obtido por mera opinião de algumas empresas do ramo de armazenagem de grãos (conforme item 11.3).

Adicionalmente, também foram levantados, através de pesquisa de mercado, valores médios de custo de manutenção ao longo do ano de algumas unidades armazenadoras na região do empreendimento avaliado. Segundo o que podemos levantar, uma unidade armazenadora do porte da unidade avaliada, deve provisionar um custo de manutenção que pode variar entre R\$ 60.000,00 e R\$ 80.000,00 ao ano.

A Control Union ressalta que este relatório foi emitido como parecer técnico uma vez que não foram disponibilizados documentos contendo coordenadas geográficas para a localização das áreas. Sendo assim, a localização do imóvel avaliado foi obtida no momento da vistoria de acordo com as instruções do acompanhante da vistoria.

players

Por fim, a Control Union ressalta que todas as informações contidas neste parecer técnico de avaliação são válidas para o local e momento da inspeção. Destacamos que a Control Union não tem nenhum interesse financeiro ou de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses com relação as propriedades avaliadas ou futuras transações. Declaramos que a avaliação foi realizada de acordo com



as normas técnicas de avaliação pertinentes (NBR 14.653-1: 2001; NBR 14653-3:2004 e NBR 14653-5: 2005).



O resultado da avaliação, bem como os critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas e procedimentos para a determinação de valores estão detalhados neste Parecer técnico de Avaliação ("parecer técnico").

Matrícula nº		Área registrada (m²):	12.554,00
Cartório de registro:	Medianeira / PR		
Documento apresentado:	Matrícula	Data do documento:	18/01/2019
IPTU:	Não apresentado	Ano vigência	--
Área construída:	Não há	Total de área construída (m²):	0,00
Planta baixa:	Não apresentada	Data:	--

Matrícula nº		Área registrada (m²):	12.554,00
Cartório de registro:	Medianeira / PR		
Documento apresentado:	Matricula	Data do documento:	18/01/2019
IPTU:	Não apresentado	Ano vigência	--
Área construída:	Não há	Total de área construída (m²):	0,00
Planta baixa:	Não apresentada	Data:	--

7

OFFICE: Av. Brigadesiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1620 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Importers are carried out within the scope of the Freeport project, subject to restrictions on use with due care and skill. All the shares are subject to the General Conditions of Business of the National Exchange of Transaction Agency, a copy of which can be downloaded from the site www.bursa-ticaret.com.tr/ArtemisUmumKoşullari. Claims in regard to any irregularities performed by Comibank will be considered only if based upon failure to take due care given by the Applicant. Liability shall under no circumstances whatsoever extend to third parties. Not open to tax (10 times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability refers or from which it has arisen).



Matrícula nº		Área registrada (m²):	25.189,00
Cartório de registro:	Medianeira / PR		
Documento apresentado:	Matricula	Data do documento:	18/01/2019
IPTU:	Não apresentado	Ano vigência	--
Área construída:	Sim (Unidade armazenadora)	Total de área construída (m²):	5.732,00
Planta baixa:	Não apresentada	Data:	--

A Control Union ressalta que as informações contidas neste parecer técnico são válidas para o local e o momento da inspeção.



- Na documentação fornecida pelo contratante e/ou proprietário do bem;²
- Em pesquisas realizadas em bancos de dados públicos e comerciais;
- Na vistoria realizada no local no(s) dia(s) 22 e 23 de Janeiro de 2019.

2.1 Localização

Os imóveis objetos do presente parecer técnico estão situados na zona urbana do município de Medianeira/PR.

³ Fonte: Google Earth



De acordo com a Lei nº 382, DE 15 DE JULHO DE 2014⁴, que institui o Plano Diretor do município de Medianeira/PR, os imóveis avaliados encontram-se inseridos na Zona Residencial de Baixa Densidade (ZRBD).

ZRBD - ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE

⁴Fonte: LEI Nº 382, DE 15 DE JULHO DE 2014

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito de atuação dos nossos técnicos, obedecem às normas vigentes em vigor no Brasil. Todos os serviços são sujeitos às condições de garantia de qualidade estabelecidas pelo Conselho Nacional de Inspeção de Engenharia, a fim de garantir a qualidade dos serviços prestados. Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer inspeção realizada por Control Union, bem como por danos decorrentes de qualquer inspeção realizada por terceiros. Control Union não se responsabiliza por danos decorrentes de qualquer inspeção realizada por terceiros. Control Union não se responsabiliza por danos decorrentes de qualquer inspeção realizada por terceiros.



Ainda de acordo com as informações obtidas junto à prefeitura, o município/região possui as seguintes medidas padrão:

Lote padrão:	210,00 m²	Profundidade padrão:	30 metros
Profundidade mínima: ⁵	20 metros	Profundidade máxima:	30 metros
Testada padrão:	7 metros	Índice de aproveitamento:	2

⁵ Quando não disponível a profundidade mínima e máxima, de acordo com ABUNAHMAN (2008), será considerado como Profundidade mínima metade da profundidade-padrão local e como profundidade máxima, o dobro da profundidade-padrão-local.

2.2 Descrição dos imóveis

Utilização:	Residencial, Comercial e industrial.				
Possui APP?	Não.				
Servidão em matrícula:	Não há.				
Fontes de água:	Não há.				
Outras informações relevantes:	Não foi apresentado nenhum documento delimitando as áreas avaliadas.				
Testada (m):	120,20	Topografia:	Caído até 5%	Superfície:	Seco
Água Potável:	Não	Rede Elétrica:	Sim	Rede Telefônica:	Sim
Esgoto Sanitário:	Não	Ilum. Pública:	Não	Frentes Múltiplas:	Não
Sarjetas:	Não	Pavimentação:	Não	Profundidade (m):	104,61
Fatores Especiais:	Não há	Área Construída (m²):	0,00	Uso da Edificação:	Comercial



Utilização:		Residencial, Comercial e industrial.			
Possui APP?		Não.			
Servidão em matrícula:		Não há.			
Fontes de água:		Não há.			
Outras informações relevantes:		Não foi apresentado nenhum documento delimitando as áreas avaliadas.			
Testada (m):	120,20	Topografia:	Caído até 5%	Superfície:	Seco
Água Potável:	Não	Rede Elétrica:	Sim	Rede Telefônica:	Sim
Esgoto Sanitário:	Não	Illum. Pública:	Não	Frentes Múltiplas:	Não
Sarjetas:	Não	Pavimentação:	Não	Profundidade (m):	104,61
Fatores Especiais:	Não há	Área Construída (m²):	0,00	Uso da Edificação:	Comercial

OFFICE: Av. Brigadesiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1620 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Importers are carried out within the scope of the Freeport project, subject to restrictions on use with due care and skill. All the shares are subject to the General Conditions of Business of the National Exchange of Transaction Agency, a copy of which can be downloaded from the site www.bourseindonesia.com/Arbitrasi/umumconditions. Claims in regard to any irregularities performed by Central Bank will be considered only if based upon failure to take due care given by the Importer. Liability shall under no circumstances whatsoever extend to third parties. Not open to bid (10 times the amount of the fee or commission due for the respective service to settle the liability and or from which it has arisen).

Utilização:		Residencial, Comercial e industrial.			
Possui APP?		Não.			
Servidão em matrícula:		Não há.			
Fontes de água:		Não há.			
Outras informações relevantes:		O imóvel é ocupado por construções civis destinadas ao agronegócio. Não foi apresentado nenhum documento delimitando as áreas avaliadas.			
Testada (m):	102,66	Topografia:	Caído até 5%	Superfície:	Seco
Água Potável:	Não	Rede Elétrica:	Sim	Rede Telefônica:	Sim
Esgoto Sanitário:	Não	Ilum. Pública:	Não	Frentes Múltiplas:	Não
Sarjetas:	Não	Pavimentação:	Não	Profundidade (m):	245,34
Fatores Especiais:	Não há	Área Construída (m²):	5.732,00	Uso da Edificação:	Comercial

2.3 Características regionais

Cidade/Estado:	Medianeira / PR.
Localizada em fronteira?	Não.
Área total do município:	328,733 km².
População:	45 812 hab. estimativa IBGE/2018.
Densidade de ocupação:	139,36 hab./km².
Uso predominante ⁷ :	Residencial.
Padrão econômico:	Médio.
Região sujeita a enchentes:	De acordo com a vistoria há cursos d'água na região dos imóveis avaliados.
Melhorias públicas:	Pavimentação de terra e asfaltada.
Infraestrutura disponível:	Energia elétrica e telefonia.
Condições de vias:	Vias de acesso ao imóvel em boas condições. As vias na região possuem 10 m de largura e são de terra e asfaltadas.
Transportes Coletivos:	Ônibus - localizado a menos de 1.000 metros das propriedades avaliadas.
Intensidade de Tráfego:	Baixo.
Outras características:	Francisco Beltrão é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul localizado na mesorregião de Sudoeste Paranaense e microrregião de Francisco Beltrão. É limítrofe aos municípios de Ampére, Bom Sucesso do Sul, Enéas Marques, Itapejara d'Oeste, Manfrinópolis, Marmeleiro, Nova Esperança do Sudoeste, Renascença e Verê e fica distante de 508 quilômetros da capital. Sua topografia é ondulada, com ondulações acentuadas em alguns pontos, pertence a bacia, com abundante quantidade de rios e cursos d'água.

⁶ Fonte: IBGE (www.ibge.gov.br) e Prefeitura Municipal (www.medianeira.pr.gov.br/).

⁷ Na região na qual o imóvel está inserido



3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para a execução desta avaliação, foram considerados os documentos apresentados pelo contratante e/ou proprietário(s) e as informações obtidas pela Control Union durante a verificação realizada *in loco*. Quando não georreferenciado, considera-se que os imóveis vistoriados são os mesmos descritos na documentação provida, anexa a este relatório, e indicado pelo representante das propriedades durante a vistoria.

A Control Union ressalta que todo documento fornecido pelo proprietário e/ou contratante para a elaboração deste parecer técnico é, por premissa, considerado verdadeiro e válido, não tendo sido efetuada nenhuma análise jurídica dos mesmos. Para fins de avaliação, os imóveis foram considerados livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, penhoras ou quaisquer ônus, gravames ou problemas que possam prejudicar o seu bom uso e/ou comercialização. Presume-se, ainda, que não existem condições obscuras ou não aparentes que possam afetar a liquidez dos bens. Nenhuma responsabilidade é assumida pela Control Union por estas condições ou por serviços que possam vir a se tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

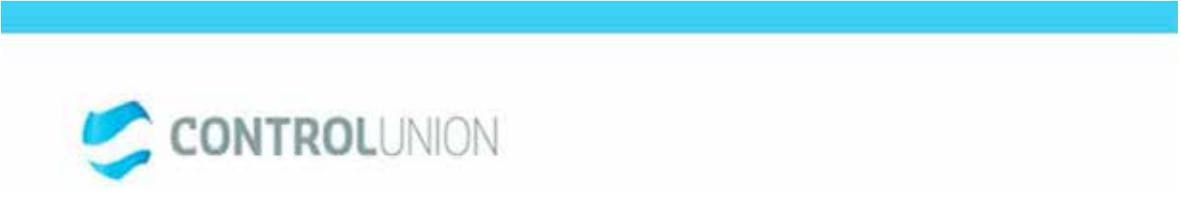
Vale salientar que as informações contidas neste parecer técnico não têm cunho definitivo sobre as propriedades, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada na documentação fornecida e nos dados levantados *in loco*.

Adicionalmente, ressalta-se que não foram efetuadas medições para comprovação das referidas áreas⁸ que não sejam estimativas *in loco*, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física dos imóveis com a documentação anexa dos mesmos, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Este parecer técnico é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial e para uso interno do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

O resultado desta avaliação é válido para o momento e local de inspeção.

⁸ Incluídas áreas de APP, Reserva Legal, Recursos Hidrográficos e a área total da propriedade.



4. DEFINIÇÕES

Uma vez que a Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT") adota definições diferenciadas às de domínio público para alguns termos tanto na NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais - Item 3 - *Definições*, quanto na NBR 14653-3 - Imóveis Rurais - Item 3 - *Definições*, a leitura deste relatório deverá ser realizada com base nas seguintes definições:

- *Amostra*: conjunto de dados de mercado representativos de uma população;
- *Amostragem*: procedimento utilizado para constituir uma amostra;
- *Benfeitoria*: resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;
- *Dados de mercado*: conjunto de informações coletadas no mercado, relacionadas a um determinado bem;
- *Depreciação*: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade;
- *Fator de comercialização*: razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um);
- *Homogeneização*: tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Imóvel*: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função de sua localização, uso ou vocação;
- *Imóvel urbano*: imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei;
- *Parecer técnico de avaliação*: relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com a norma da ABNT, para avaliar o bem;
- *Liquidação forçada*: condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor do que o médio de absorção pelo mercado;
- *Preço*: quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele;
- *Tratamento de dados*: aplicação de operações que expresse, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Valor de mercado*: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

20

OFFICE - Av. Brigadiero Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1620 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Freedom of Information Act 2000 (FOIA) and the Access to Information Act (ATIA). All requests are subject to the standard conditions of access of the national archives of the respective Agency. A copy of the FOIA can be downloaded from the site: www.cdnliberation.com/arc/arcmain.html. Claims in respect of any inspections performed by the national archives will be considered only if based upon failure to take due care given by the Agency. Liability shall remain on respondents whatsoever unless a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or contribution due to the respective agency to search the relevant values or from which it has arisen.



Vestibário - Possui área total de 35,00 m² e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria. Apresenta bom estado de conservação.



CONTROLUNION

Sala termometria - Possui área total de 13,00 m² e idade aparente de 25 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria. Apresenta bom estado de conservação.

Banheiros - Possui área total de 8,00 m² e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria. Apresenta bom estado de conservação.

Sala quadro comando - Possui área total de 14,00 m² e idade aparente de 25 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria. Apresenta bom estado de conservação.

Armazém fundo V - Possui área total de 2.160,00 m² e idade aparente de 20 anos. . A edificação é construída em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria rebocada e pintada, piso em concreto armado, cobertura construída em treliças metálicas e telhas metálicas. Apresenta bom estado de conservação.

Galpão moega - Possui área total de 654,00 m² e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria rebocada e pintada, piso em concreto armado, cobertura construída em treliças metálicas e telhas metálicas. Apresenta bom estado de conservação.

Galpão máquinas, oficina, sala de máquinas e secadores - Possui área total de 1.260,00 m² e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria rebocada e

pintada, piso em concreto armado, cobertura construída em treliças metálicas e telhas metálicas. Apresenta bom estado de conservação.

A Control Union ressalta que não foram fornecidas pelo cliente plantas referentes às construções e que as benfeitorias estão averbadas nas matrículas. Sendo assim, as medidas apresentadas neste parecer técnico referem-se à estimativas realizadas durante a inspeção, podendo ser modificadas mediante apresentação de

documentação comprobatória.



6. VALOR DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Além de avaliar a terra nua e as benfeitorias não reprodutivas das propriedades, a Control Union avaliou também as máquinas e equipamentos presentes na propriedade.

De acordo com o parecer técnico emitido em 11 de Fevereiro de 2019, anexo a este parecer técnico, as máquinas e equipamentos foram avaliados com os seguintes valores:



7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

A metodologia aplicada para a elaboração deste parecer técnico está baseada nas normas definidas pela A.B.N.T - Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), definidas e especificadas na seção 6.1 deste relatório, e em pesquisas de mercado que englobam, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóveis avaliando.

- ABNT NBR 14653-1:2001, que estabelece e consolida "os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliações de bens" e;
- ABNT NBR 14653-2:2004, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados em estudos analíticos realizados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

7.2. Pesquisa de mercado para estimativa de valores

Em função das características dos imóveis avaliando e da disponibilidade de fontes confiáveis no mercado para obtenção de valores imobiliários, a Control Union adotou para a elaboração deste parecer técnico o "Método Comparativo de Dados de Mercado". Este método é definido pela NBR 14653-1 como aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos compráveis, constituintes da amostra".

Para efetuar a comparação entre os elementos selecionados, foi atribuído aos imóveis avaliando um unitário, obtido a partir de suas características, adequações e correções específicas. Em seguida, foram realizadas pesquisas de mercado que buscaram identificar imóveis que possuíssem elementos comparativos válidos e seus respectivos valores de mercado.

Em se tratando de uma região com características próprias, a pesquisa de amostras representativas junto ao mercado imobiliário foi feita de forma específica e direcionada. Foram consultados anúncios em jornais locais e internet, corretores e imobiliárias atuantes na região e proprietários de áreas em regiões similares ou próximas. Sempre que possível e que as informações tenham sido disponibilizadas, foram também consideradas pela Control Union informações sobre transações efetuadas para propriedades similares.

24

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contato@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito da Engenharia, sob a responsabilidade do profissional responsável. Os dados aqui apresentados são de caráter informativo e não devem ser utilizados para fins de garantia ou seguro. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas.



Para a elaboração deste parecer técnico foram considerados os seguintes fatores de equivalência:

- a. **Equivalência de Situação:** dá-se preferência aos imóveis com a mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b. **Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação,
- c. **Equivalência de Características:** sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com os imóveis objetos da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado realizada na região identificou 5 (Cinco) amostras com características equivalentes; todas foram analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com os imóveis avaliando.

7.3. Tratamento de dados - terreno

Para realizar o tratamento dos dados pesquisados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os seus respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Parecer técnico de Avaliação.

No presente trabalho foram utilizados os fatores que efetivamente contribuiriam para homogeneização das amostras e que foram publicados por autores profissionais de engenharia e arquitetura. O coeficiente de variação foi analisado antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado uma vez que os fatores regionais referentes aos fatores específicos não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando foram determinados, inicialmente, os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com os imóveis analisados, a saber:

- **Fator Oferta (Fo):** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento e uma redução de 20% sobre o preço ofertado quando considerado opinião de terceiros.



- $$0,5 \leq \frac{T}{T_0} \leq 2,0$$

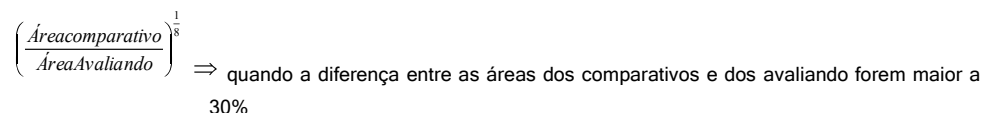
Para $0,5 < \frac{T}{T_0} \rightarrow F_{\text{Testada}} = 0,840$

e

Para $2,0 > \frac{T}{T_p} \rightarrow F_{\text{Testada}} = 1,189$

Plano	1,00
Caido até 5%	0,90
Caido de 5 a 10%	0,80
Acima de 10%	0,70
Active suave	0,90
Active acentuado	0,70

- $$\left(\frac{\text{ÁreaComparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre áreas dos comparativos e dos avaliando forem menor a 30\%}$$

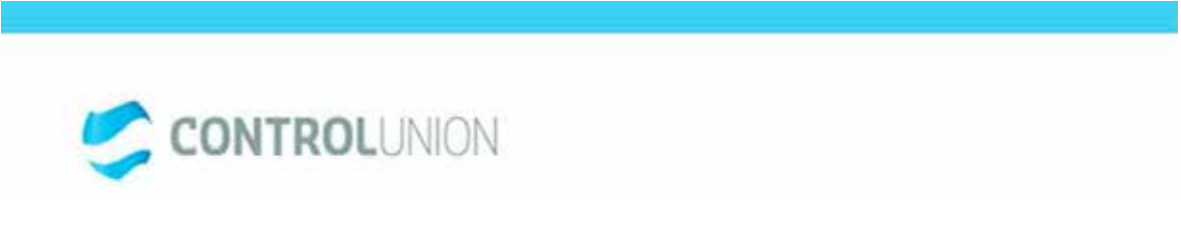


Condicional	Fator Profundidade
$P_e \leq 0,5 P_{\min}$	0,70710
$0,5 P_{\min} \leq P_e \leq P_{\min}$	$(P_e / P_{\min})^{0,5}$
$P_{\min} \leq P_e \leq P_{\max}$	1,0
$P_{\max} \leq P_e \leq 2 P_{\max}$	$(P_{\max} / P_e)^{0,5}$
$P_e > 2 P_{\max}$	0,70710

Terreno seco	1,00
Terreno alagadiço	0,70
Terreno brejoso	0,60
Terreno inundável	0,50

Condução (+1.000m)	1,00
Condução (-1.000m)	1,02
Condução direta	1,05

¹⁰ De acordo com o Plano Diretor ou Lei de Uso e Ocupação do Solo.



- **Fatores especiais:** Os fatores especiais utilizados para esta avaliação, conforme apresentados por ABUNAHMAN (2008), consideram os seguintes:

Não há	1,00
Lote de vila	0,70
Lote encravado ou fundo	0,50
Industrial c/ ferroviário	1,20

- **Fator serviços:** Para realizar a correção dos padrões de urbanização do imóvel avaliando frente às amostras coletadas no mercado, a Control Union utilizou a tabela citada por CANTEIRO (1998). A tabela, citada no livro "*Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia*" consiste na análise dos seguintes fatores:

Água potável	0,15
Esgoto sanitário	0,10
Sarjetas	0,10
Rede elétrica	0,15
Iluminação pública	0,05
Pavimentação	0,30
Rede telefônica	0,05

- **Fator frentes:** Para o fator frentes, foi aplicado pela Control Union o critério dos fatores disponibilizados pela Instrução Normativa da Secretaria de Patrimônio da União (1994), conforme abaixo.

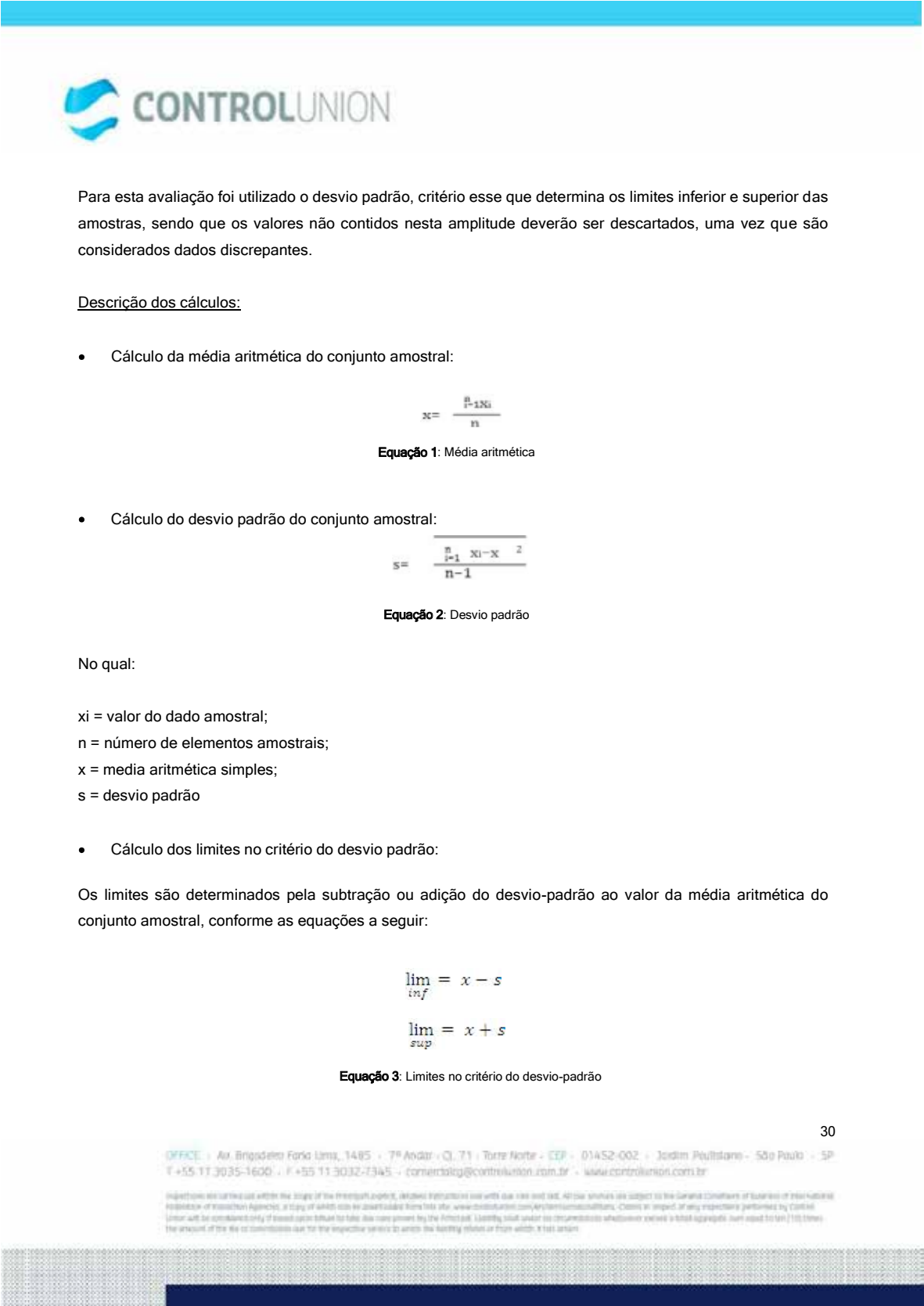
Uma frente	1,00
Duas frentes	1,15
Três frentes	1,25
Quatro frentes	1,30

Uma vez determinados os fatores de homogeneização a serem aplicados a cada uma das amostras, estes são multiplicados pelo valor unitário do terreno, atribuindo a cada uma das amostras um unitário específico, permitindo a utilização das destas no tratamento estatístico.

7.4. Tratamiento estadístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos durante a homogeneização são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média dos valores, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:





No qual:

$\text{Lim}_{\text{inf.}}$ = limite inferior do intervalo;

$\text{Lim}_{\text{sup.}}$ = limite superior do intervalo;

$\bar{x}$ = média aritmética simples;

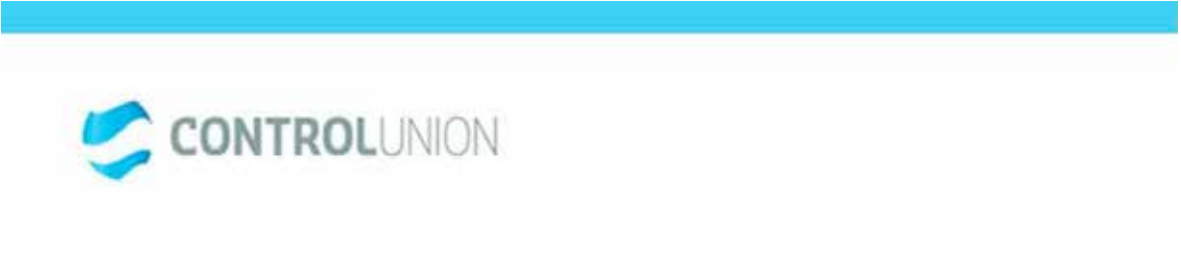
s = desvio-padrão.

- Saneamento dos dados amostrais;

Após a determinação dos limites, os elementos fora desta amplitude são usados como critérios de saneamento, por exemplo: amostras com valores trinta por cento acima ou abaixo da média são excluídas durante o processo de saneamento.

- Cálculo da nova media aritmética e do novo desvio padrão

Após expurgar os elementos discrepantes, através da verificação dos valores que estão abaixo e acima dos limites, obtém-se um novo conjunto amostral saneado, onde novamente calcula-se a média aritmética saneada ($\bar{x}_s$), e o respectivo desvio padrão saneado (s_s). Assim como o critério da média, este critério é aplicado uma única vez, sobre os dados homogeneizados.



7.5. Determinação de valor - benfeitorias

Para a determinação do valor das benfeitorias presentes nos imóveis avaliando, foi utilizado pela Control Union o Método do Custo de Reprodução. Para estabelecer o valor, foram utilizados os valores do custo unitário básico (CUB) publicados nas revistas e/ou entidades regionais correspondentes somados a uma porcentagem indicada na tabela de *Vantagem da Coisa Feita* (abaixo), que acresce uma porcentagem ao valor dos imóveis já prontos para uso, já considerando os possíveis custos indiretos.

Tabela "Vantagem da coisa Feita"				
Tipo de construção	Nova	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% - 21%	25% - 13%	13% - 0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2% - 0%
Residencial modesto e proletários	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%

Com base nas informações coletadas na vistoria, foi estimada a idade dos imóveis e determinado o estado de conservação das benfeitorias. Uma vez determinados esses fatores, foi o critério de acordo com o método de Ross-Heidecke que considera o estado de conservação e depreciação física da benfeitoria.

8.2 Grau de fundamentação - terreno

Tabela 3 da Norma- Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Comentários	Condição Mínima		
		III	II	I
1	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	≥ 2	≥ 1	≥ 1
2	A quantidade de dados de mercado foi inferior a quantidade mínima para o Grau I	≥ 3	≥ 2	≥ 1
3	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, sem foto	≥ 2	≥ 1	≥ 1
4	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau III	≥ 3	≥ 2	≥ 1
Total de pontos para enquadramento do parecer técnico		≥ 10	≥ 6	≥ 4

Matriculas	Pontos	Enquadramento do Parecer técnico
	10	Parecer técnico enquadrado no Grau II

8.1. Grau de fundamentação - benfeitorias

Tabela 7 da Norma- Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Comentários	Condição Mínima		
		III	II	I
1	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	≥ 3	≥ 2	≥ 1
2	O BDI adotado foi justificado	≥ 2	≥ 2	≥ 1
3	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	≥ 2	≥ 1	≥ 1
Total de pontos para enquadramento do parecer técnico		≥ 7	≥ 5	≥ 3

Matriculas	Pontos	Enquadramento do Parecer técnico
	6	Parecer técnico enquadrado no Grau II



8.2. Grau de fundamentação - parecer técnico

Tabela 10 da Norma- Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários	Condição Mínima		
			III	II	I
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau III de fundamentação no método comparativo	≥ 3	≥ 2	≥ 1
2	2	Na estimativa dos custos de reedição, atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	≥ 3	≥ 2	≥ 1
3	1	O fator de comercialização foi justificado	≥ 2	≥ 1	≥ 1
Total	5	Parecer técnico enquadrado no Grau I	≥ 8	≥ 5	≥ 3



9.2 Critério de atualização de valores de máquinas e equipamentos

Nos casos em que os comprovantes não são da data recente é feito o devido reajuste com base no respectivo índice econômico nacional publicado pela revista "CONJUNTURA ECONÔMICA", da "Fundação Getúlio Vargas", obtendo-se assim o correspondente valor atual. Como a publicação destes índices é feita com certo atraso, o índice para o mês do parecer técnico é calculado através dos índices oficiais da inflação, dos últimos meses.

9.3 Critério do cálculo de depreciação técnica e obsolescência das máquinas

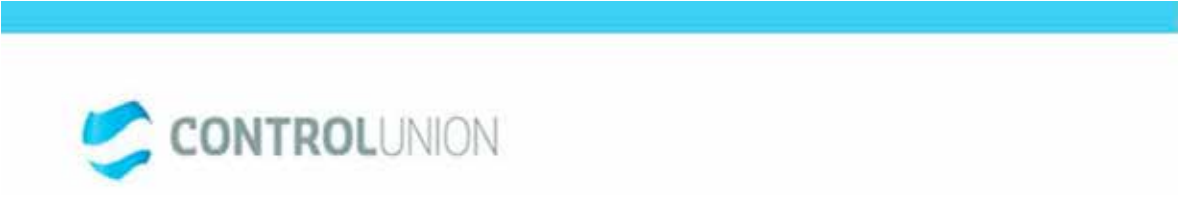
O cálculo de depreciação para máquinas de conjuntos industriais ou mesmo individuais, utilizado no presente trabalho tem como orientação para as vidas úteis adotadas a publicação do IBAPE/SP "Relatório de Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos" assinada pelo Engenheiro Osório Accioly Gatto.

Também para a mesma finalidade de Vidas Úteis, consultamos a tabela IV da "Vida Útil" para o cálculo de depreciação Técnica e "obsolescência", publicada no livro Engenharia de Avaliações, da Editora PINI, extraída do livro Perry Chemical Handbook, 3a. edição, página 1.822, tabela esta que é aceita pelo "Serviço de Rendas Internas do Departamento de Tesouro dos Estados Unidos".

No tocante a coeficientes de depreciação, lançamos mão do estudo do IBAPE/SP também assinado pelo Engenheiro Osório Accioly Gatto, denominado "Novos Conceitos de Depreciação para Máquinas e Equipamentos". A metodologia de depreciação utilizada foi a de Helio Caires, tendo em vista que este modelo é particularmente recomendado e consagrado para os cálculos de avaliação de máquinas e equipamentos sujeitos a regime severo de operação ou sob condições precárias de manutenção, quando estes fatores possam exercer influência decisiva no resultado final da avaliação

9.3.1 Cálculo do valor de mercado

O valor de mercado de um bem pode ser calculado conforme o caso, através de aplicação da porcentagem remanescente, considerando a depreciação técnica, definida do item acima, sobre o valor novo de reposição do bem, ou se for possível através de pesquisa de mercado de bens semelhantes que estejam à venda ou que foram vendidos junto a comerciantes, representantes ou fabricantes, considerando o método comparativo de dados de mercado.



9.3.2 Definição do valor de mercado

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, não estejam compelidas a realizar a negociação.

9.3.3 Cálculo do valor de liquidação para venda

O valor de liquidação para venda dos bens será calculado em função da liquidez que este bem tem, tendo em vista a necessidade de vendê-lo num curto espaço de tempo e a dificuldade do mercado em absorvê-lo neste mesmo período.

9.3.4 Definição do valor de liquidação para venda

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender.



10.1.2 Projeção do valor de terra nua para o ano de 2029

Para a projeção foi observado a inflação IPCA gerada pelo relatório de mercado Focus (Banco Central do Brasil)¹². Com base no relatório foi estimado uma correção de valores futuros de aproximadamente 45,00%. Devido à falta de dados históricos sobre transações de terras com as características do avaliando, optou-se pelo IPCA gerado pelo relatório de mercado Focus (Banco Central do Brasil), conferindo uma estimativa de correção pela inflação.

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	12.554,00		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	12.554,00		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	25.189,00		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

¹²<https://www.bcb.gov.br/acessoinformacao/legado?url=https:%2F%2Fwww.bcb.gov.br%2Fpec%2FGCI%2FPORT%2Freadout%2Freadout.asp>

10.1.3 Valor das construções¹³

Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão benf.	Coefficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Casa gerente	169,00		20	50	Casa econômico	0,79				
Cobertura garagem	131,00		12	8	Cobertura média	0,25				
Escritório	200,00		12	58	Casa econômico	0,79				
Sala de classificação	18,00		20	50	Casa econômico	0,79				
Cobertura classificação	130,00		10	10	Cobertura média	0,25				
Subestação	39,00		20	50	Casa econômico	0,79				
Almoxarifado	237,00		25	35	Galpão econômico	0,36				
Associação	208,00		20	10	Cobertura superior	0,46				
Caixa de expedição 3 silos	78,00		25	45	Casa econômico	1,00				
Vestibário	35,00		20	50	Casa econômico	0,79				
Oficina	18,00		20	50	Casa econômico	0,79				
Sala termometria	13,00		25	35	Casa proletário	0,58				
Banheiros	8,00		20	50	Casa econômico	0,79				
Sala quadro comando	14,00		25	45	Casa econômico	0,79				

¹³ Calculado de acordo com índices tabelados (CUB/m²). Fonte: <https://sindicusp.org.br/>; <http://tctpweb.pini.com.br/home/home.aspx>. Considerado somente valor construído por metro quadrado, sem análise de capacidade e estrutura.



Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão benef.	Coefficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Armazém fundo V	2.160,00		20	60	Galpão superior	1,00				
Galpão moega	654,00		20	40	Galpão simples	0,73				
Galpão máquinas, oficina, sala de máquinas e secadores	1.260,00		20	40	Galpão simples	0,73				
Galpão interditado	360,00		40	20	Galpão simples	0,73				
Área Construída	5.732,00	Valor de mercado		Fator						
		Valor de liquidação		Fator						

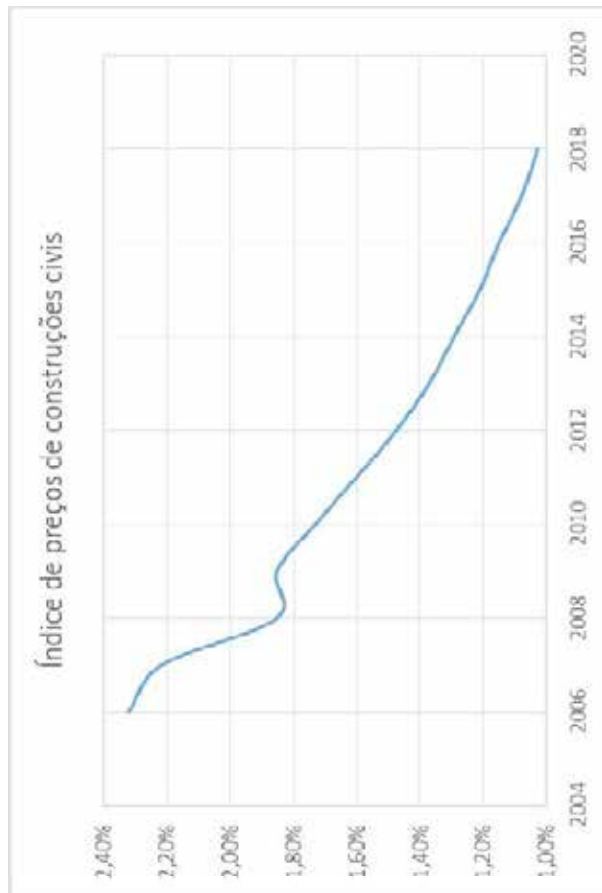
OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1415 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1500 - F +55 11 3032-7145 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

As informações aqui apresentadas são de caráter informativo e não constituem oferta de qualquer produto ou serviço. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso das informações aqui apresentadas.

10.1.4 Projeção de valores das construções para o ano de 2029

Para a projeção foi observado a série histórica dos índices anuais (porcentagem) de valorização da construção civil coletados no Sinduscon - Paraná¹⁴. Com base neste modelo, foi realizado uma análise de regressão por preços hedônicos, metodologia estatística típica para o cálculo de números índice em séries históricas, gerando assim uma série de índices entre 2006 e 2018. Através de um modelo denominado ARIMA - Modelo Autoregressivo Integrado de Média Móveis, o qual resultou nos índices do período de 2019 a 2028. Com base nos índices entre 2019 e 2028 foi estimado uma correção de valores futuros de 11,75%. Fatores como manutenção e eventuais melhorias das construções não foram consideradas na projeção. O referido método de atualização foi utilizado, pois se trata de uma ferramenta que possui uma série histórica de preços, que consequentemente nos permite ter uma estimativa mais apurada do comportamento das curvas no futuro, tendo em vista que é possível estudar os comportamentos dos custos de reedição das construções ao longo de um determinado período analisado.









Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão bent.	Coefficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Casa gerente	169,00		30	40	Casa econômico	0,79				
Cobertura garagem	131,00		22	0	Cobertura média	0,25				
Escritório	200,00		22	48	Casa econômico	0,79				
Sala de classificação	18,00		30	40	Casa econômico	0,79				
Cobertura classificação	130,00		20	0	Cobertura média	0,25				
Subestação	39,00		30	40	Casa econômico	0,79				
Almoxarifado	237,00		35	25	Galpão econômico	0,36				
Associação	208,00		30	0	Cobertura superior	0,46				
Caixa de expedição 3 silos	78,00		35	35	Casa econômico	1,00				
Vestiário	35,00		30	40	Casa econômico	0,79				
Oficina	18,00		30	40	Casa econômico	0,79				
Sala termometria	13,00		35	25	Casa proletário	0,58				
Banheiros	8,00		30	40	Casa econômico	0,79				
Sala quadro comando	14,00		35	35	Casa econômico	0,79				
Armazém fundo V	2.160,00		30	50	Galpão superior	1,00				



Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão bent.	Coefficiente de realuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Galpão moega	654,00		30	30	Galpão simples	0,73				
Galpão máquinas, oficina, sala de máquinas e secadores	1.260,00		30	30	Galpão simples	0,73				
Galpão interditado	360,00		50	10	Galpão simples	0,73				
Área Construída	5.732,00	Valor de mercado	Fator							
		Valor de liquidação	Fator							

OFFICE - Av. Engenheiro Faria Lima, 1405 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-902 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Repetition and partial and/or total use of the information presented, without authorization and with the aim and effect of the unfair treatment of customers of the company, is prohibited. It is also prohibited to use the information for the purpose of advertising, promotion or any other purpose. The company will be held responsible for the use of the information presented in this document. The company will be held responsible for the use of the information presented in this document. The company will be held responsible for the use of the information presented in this document.



10.1.5 Campo de arbitrio¹⁶

Para esta avaliação, não foi utilizado o campo de arbitrio.

10.1.6 Valor de máquinas e equipamentos

¹⁶ Intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito de atuação dos nossos técnicos, obedecem às normas vigentes em vigor no Brasil. As nossas atividades são submetidas às normas técnicas de controle de qualidade estabelecidas pelo Conselho Nacional de Metrologia (CONMETRO), órgão de controle de qualidade do Brasil. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer inspeção realizada por Control Union, sendo a responsabilidade exclusiva do cliente. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer inspeção realizada por Control Union, sendo a responsabilidade exclusiva do cliente. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer inspeção realizada por Control Union, sendo a responsabilidade exclusiva do cliente.

CONTROL UNION

49[illegible]











ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
34	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADA POR MOTOR ELÉTRICO DE 2 CV	2003			
35	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADA POR MOTOR ELÉTRICO DE 2 CV	2003			
36	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADA POR MOTOR ELÉTRICO DE 2 CV	2003			
37	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADA POR MOTOR ELÉTRICO DE 2 CV	2003			
38	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADA POR MOTOR ELÉTRICO DE 2 CV	2003			
39	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER PARA EXPEDIÇÃO, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 17,5 METROS	2012			
40	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER PARA O SECADOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 113,5 METROS	1994			





ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
52	1	SILO	SILO DE EXPEDIÇÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 45 TONELADAS	1994			
53	1	BALANÇA RODOVIÁRIA	BALANÇA RODOVIÁRIA, FAB TOLEDO, MODELO 8540 820J, CAPACIDADE 80 TONELADAS, PLATAFORMA DIM 3 M X 21 M	2005			
54	1	BALANÇA RODOVIÁRIA	BALANÇA RODOVIÁRIA, FAB TOLEDO, MODELO 8540, CAPACIDADE 100 TONELADAS, PLATAFORMA DIM 3,2 M X 25 M	2008			
55	1	BOMBA	BOMBA CENTRÍFUGA, FAB BM, MODELO INIB 50-250J, ACIONADA POR MOTOR ELÉTRICO DE 3 CV	2004			
56	1	RESERVATÓRIO	RESERVATÓRIO METÁLICO CILÍNDRICO VERTICAL EM AÇO CARBONO, FAB CATMETAL, CAPACIDADE 24.000 LITROS	2009			
57	1	DISJUNTOR	DISJUNTOR	2004			
58	1	TRANSFORMADOR	TRANSFORMADOR	2004			
59	1	PAINEL ELÉTRICO	PAINEL ELÉTRICO DE CONTROLE DA UNIDADE	2004			



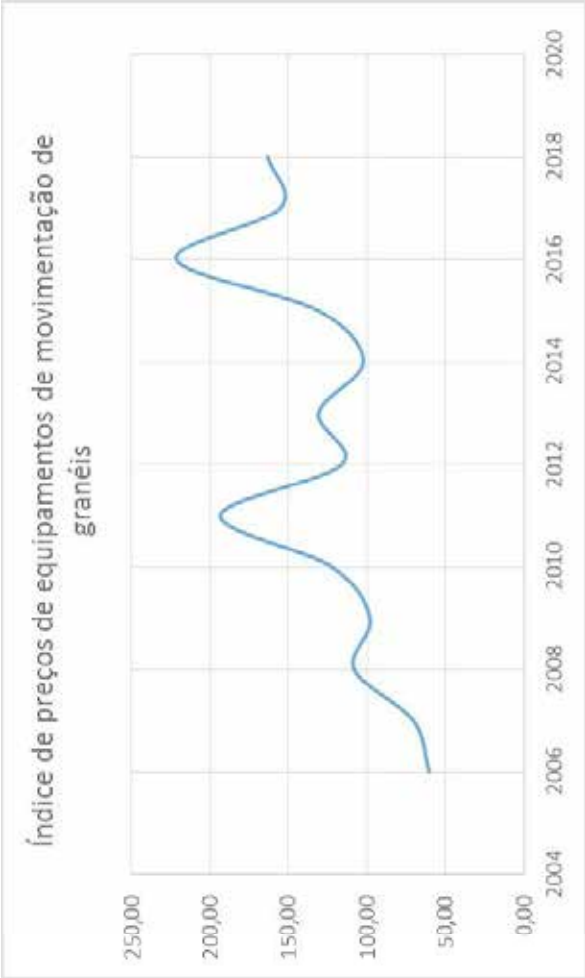


10.1.8 Projeção de valores de máquinas e equipamentos para o ano de 2029

Para a projeção foi realizado uma busca de cotações de equipamentos do setor graneleiro entre 2014 e 2018, a partir disso foi montado uma regressão considerando a data da cotação, o preço, o tipo de equipamento (secador, silo, pré limpeza, transportadores, etc.), a capacidade, as dimensões e o fabricante (KW, Comil, Pagé, etc.). Com base neste modelo, foi realizado uma análise de regressão por preços hedônicos, metodologia estatística típica para o cálculo de números índice em séries históricas, gerando assim uma série de índices entre 2006 e 2018. Através de um modelo denominado ARIMA - Modelo Autoregressivo Integrado de Média Móveis, o qual resultou nos índices do período de 2019 a 2028. Esta metodologia foi utilizada, pois temos um banco de dados expressivo de cotações de empresas especializadas em máquinas e equipamentos de unidades armazenadoras, de pelo menos nos últimos 5 anos. Com base nestas cotações, foi possível se obter uma série histórica que nos permite ter uma estimativa aproximada do que possa ocorrer no futuro, com relação aos preços de valor a novo.

HISTÓRICO													
ANO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ÍNDICE	60,53	70,78	108,44	98,29	122,76	193,62	116,13	131,13	102,52	131,08	221,51	155,57	163,49

PROJETADO												
ANO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
ÍNDICE	202,08	200,81	206,00	213,16	220,93	228,89	236,9	244,93	252,97	261,01		



OFFICE: Av. Bhisodim Farns Umas, 1415 - 7th Andar - Q. 71 - Torre Norte - **CEP:** 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 Fone: +55 11 3035-6000 - Fax: +55 11 3033-7345 - comercial@corforn.com.br - www.corforn.com.br

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. This publication is registered at the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. Organizations in the U.S. who are also registered with the Copyright Clearance Center may therefore copy material (beyond the limits permitted by sections 107 and 108 of U.S. copyright law) subject to payment to CCC of the per copy fee of \$12.00. This consent does not extend to multiple copying for promotional or commercial purposes. ISI Tear Sheet Service, 3501 Market Street, Philadelphia, PA 19104, USA, is authorized to supply single copies of separate articles for private use only. Organizations authorized by the Copyright Licensing Agency may also copy material subject to the usual conditions. For all other use, permission should be sought from John Wiley & Sons, Inc. Permission to reproduce copies must also be obtained from the copyright owner. For more information, contact the Permissions Department, John Wiley & Sons, Inc., 111 River Street, Hoboken, NJ 07030, USA.





CONTROL UNION

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
1	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS DE ABASTECIMENTO DAS MÁQUINAS DE LIMPEZA, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 20 METROS	1984			
2	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS DE ABASTECIMENTO E DESCARREGAMENTO DO SECADOR, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 30 METROS	1984			
3	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS DE ABASTECIMENTO E DESCARREGAMENTO DO SECADOR, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 28 METROS	1984			
4	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS DE ABASTECIMENTO DAS MÁQUINAS DE LIMPEZA, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 80 TON/H, ALTURA 32 METROS	1984			





ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
5	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANEÇAS DE ABASTECIMENTO DE ARMAZÉM, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 32 METROS	1984			
6	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANEÇAS DE ABASTECIMENTO DAS MÁQUINAS DE LIMPEZA, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 20 METROS	1984			
7	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANEÇAS DE ABASTECIMENTO E DESCARREGAMENTO DO SECADOR, FAB MULTI, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 28 METROS	1984			
8	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANEÇAS DE ABASTECIMENTO E DESCARREGAMENTO DO SECADOR, FAB MULTI, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 30 METROS	1984			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
9	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS DE ABASTECIMENTO DAS MÁQUINAS DE LIMPEZA, FAB MULTI, CAPACIDADE 80 TON/H, ALTURA 34 METROS	2003			
10	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS DE ABASTECIMENTO DE ARMAZÉM, FAB MULTI, CAPACIDADE 100 TON/H, ALTURA 32 METROS	1984			
11	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS DAS MOEGAS, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 22 METROS	2009			
12	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 22 METROS	1984			
13	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DO ARMAZÉM 1, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 100 TON/H, COMPRIMENTO 60 METROS	1984			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
14	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR ARMAZÉM 1, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 80 TON/H, COMPRIMENTO 55 METROS	1984			
15	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DO ARMAZÉM 2, FAB MULTI, CAPACIDADE 100 TON/H, COMPRIMENTO 60 METROS	1984			
16	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR ARMAZÉM 2, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 80 TON/H, COMPRIMENTO 55 METROS	2003			
17	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA DA MOEGA 1, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 16 METROS	1984			
18	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA DA MOEGA 1, FAB MULTI, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 16 METROS	1984			
19	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR MÓVEL	2009			

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP : 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registramos aqui a entrega de bens inventariados, avaliados e transportados para o uso comum de todos os nossos clientes e fornecedores. Os bens aqui registrados são de propriedade da Control Union e não devem ser vendidos, alugados ou de outra forma utilizados sem a autorização expressa da Control Union. O valor aqui registrado é o valor de mercado dos bens no momento da entrega. O valor de mercado dos bens no momento da entrega é o valor de mercado dos bens no momento da entrega. O valor de mercado dos bens no momento da entrega é o valor de mercado dos bens no momento da entrega.









ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
41	1	TRANSPORTADOR HELICOIDAL	TRANSPORTADOR HELICOIDAL TIPO TRUA DE LIGAÇÃO ENTRE ARMAZENS, CAPACIDADE 10 TON/H, COMPRIMENTO 11 METROS	1992			
42	1	TRANSPORTADOR HELICOIDAL	TRANSPORTADOR HELICOIDAL TIPO ROSCA ENTRE MOEGA E MÁQUINA DE PÓS LIMPEZA, CAPACIDADE 15 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1994			
43	1	TRANSPORTADOR HELICOIDAL	TRANSPORTADOR HELICOIDAL TIPO ROSCA ENTRE MÁQUINA DE PRÉ-LIMPEZA E SECADOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 15 METROS	2003			
44	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA DE CEREAIS (PRÉ-LIMPEZA), FAB KEPLER WEBER, MODELO LC 160 1/SP, CAPACIDADE 40 TON/H	1979			
45	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA DE CEREAIS (PRÉ-LIMPEZA), FAB KEPLER WEBER, MODELO SP 160, CAPACIDADE 40 TON/H	1983			







ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
60	1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA UNIDADE, INCLUINDO ENTRADA DE ENERGIA, FIAÇÕES, CABOS, PAINÉIS, INTERLIGAÇÃO, BANDEJAMENTO E INSTALAÇÃO	1994			
61	1	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO DA UNIDADE	1994			

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP : 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registra-se a prestação de serviços de engenharia e arquitetura, com o objetivo de fornecer a solução para a implantação e manutenção de sistemas de energia elétrica e hidráulica, bem como a elaboração de projetos e especificações técnicas para a execução das obras. O valor total da obra é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) será pago em 10 (dez) parcelas mensais de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a partir de 10/01/2025, com o restante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a ser pago em 10 (dez) parcelas mensais de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a partir de 10/01/2026.



10.1.9 Valor dos imóveis para mercado

Área do
terreno Área 12.554,00 m²
construída

Área do
terreno Área : 12.554,00 m²
construída

Área do
terreno : 25.189,00 m²

Área construída : 0,00 m²



10.2 Valor de liquidação forçada

Área do terreno : 12.554,00 m²

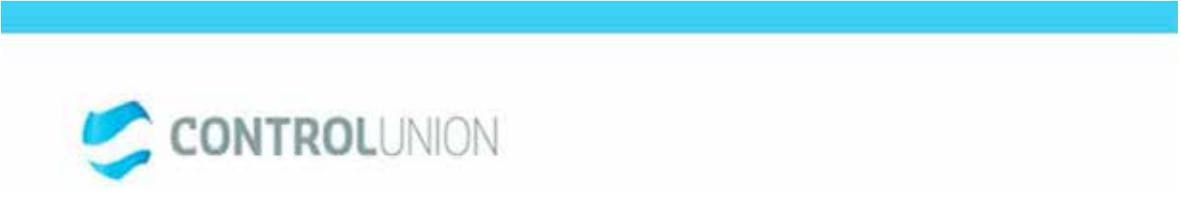
Área construída : 0,00 m²

Área do terreno : 12.554,00 m²

Área construída : 0,00 m²

Área do terreno : 12.554,00 m²

Área construída : 0,00 m²



11. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL

11.1 Valoração Técnica Atual

ITEM	Total por matrícula		
TERRA NUA			
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS			
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS			
PASSIVO AMBIENTAL			
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS			

Área (m²)	12.554,00	12.554,00	25.189,00

ITEM	Total
TERRA NUA	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	
PASSIVO AMBIENTAL	
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	

Área (m²)	50.297,00



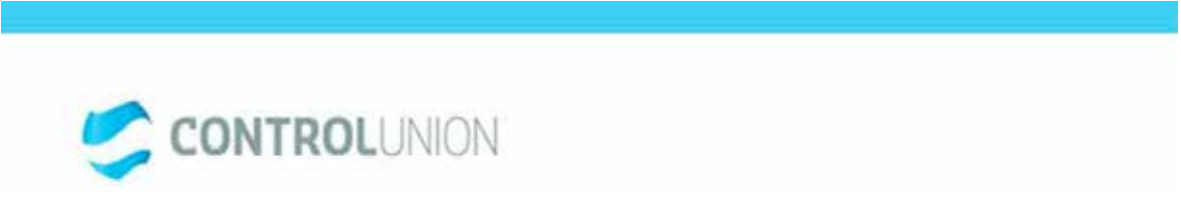
11.2 Valoração Técnica Projetada para 2029

ITEM	Total por matrícula		
TERRA NUA			
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS			
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS			
PASSIVO AMBIENTAL			
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS			

Área (m²)	12.554,00	12.554,00	25.189,00

ITEM	Total
TERRA NUA	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	
PASSIVO AMBIENTAL	
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	

Área (m²)	50.297,00



11.3 Valoração através de consulta no mercado

ITEM	Total por matrícula

Área (m²)	50.297,00

**A Control Union não se responsabiliza pelo valor apresentado, tendo em vista que este valor tem como base um levantamento de dados de opinião dos players do mercado de armazenagem de grãos da região.*



12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se ainda que os mesmos se encontrem livre de quaisquer ônus. A Control Union não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem como aquelas contidas na documentação, estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.
4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local e coerente com o apresentado por bancos de dados públicos consultados.
5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando à averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A Control Union não possui "know-how" sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda dos imóveis.
6. É vedada a publicação, ainda que parcial, deste trabalho, que é dirigido ao cliente discriminado na capa, e a Control Union não tem qualquer responsabilidade perante terceiros que venham a assumir posições e ou tomar decisões com base em seu conteúdo.
7. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis objetos deste trabalho.
8. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma "fotografia" momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a Control Union não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

79

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contat@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito de atuação dos peritos, detendo inspeções realizadas com o uso de ferramentas, equipamentos e métodos de trabalho. As inspeções são realizadas de acordo com as normas técnicas de avaliação de bens materiais, sendo que a Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer erro ou omissão. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer erro ou omissão. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer erro ou omissão.



9. Ressalta-se o fato da confidencialidade das informações contidas no presente documento, principalmente no que diz respeito a transações efetuadas.
10. O parecer técnico é considerado pela Control Union, como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

13. ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente parecer técnico.

Elaborador: Yvens Bolsoni Catalani
CREA/SP: 5069481973
Engenheiro Civil

Revisado por: Agnaldo Calvi Benvenho
CREA: 5061106600
Engenheiro Mecânico

São Paulo, 22 de Março de 2019 .

20. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Matricula 1 -

Número de Elementos	5	Área (m²)	12.554,00
Média Aritmética	76,47		
Desvio Padrão	14,11		
Coefficiente de Variação	18%		
d/Sinferior	1,400		
d/Ssuperior	1,000		
d/Scritico	1,650		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	76,47		
DP Saneado	14,11		
t de Student	1,53		
Intervalo de Confiabilidade			
ICInferior	66,80	-13%	
ICSuperior	86,15	13%	
Hipótese de rejeição			
Aceito a Média Saneada			



Matricula 2 -

Número de Elementos	5	Área (m²)	12.554,00
Média Aritmética	76,47		
Desvio Padrão	14,11		
Coefficiente de Variação	18%		
d/sinferior	1,400		
d/ssuperior	1,000		
d/scritico	1,650		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	76,47		
DP Saneado	14,11		
t de Student	1,53		
Intervalo de Confiabilidade			
ICInferior	66,80	-13%	
ICSuperior	86,15	13%	
Hipótese de rejeição			
Aceito a Média Saneada			

102

CONTROLUNION - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1415 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F: +55 11 3035-1600 - F: +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Project data are contained within the scope of the Project Agreement, and their information shall not be disclosed (JAB). All data generated are subject to the General Conditions of Sale of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from the JAB: www.controlunion.com.br/termoscondicoes. Figures in respect of any inspection performed by Control Union will be considered only if based upon failure to meet due care provided by the relevant job. In doing so, Control Union has no responsibility whatsoever towards a third party for any consequences the amount of the fee or commission due for the respective service to which the finding relates or from which it has arisen.



Matricula 3 -

Número de Elementos	5	Área (m²)	25.189,00
Média Aritmética	71,70		
Desvio Padrão	15,41		
Coeficiente de Variação	21%		
d/s _{inferior}	1,279		
d/s _{superior}	1,186		
d/s _{crítico}	1,650		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	71,70		
DP Saneado	15,41		
t de Student	1,53		
Intervalo de Confiabilidade			
IC _{Inferior}	61,14	-15%	
IC _{Superior}	82,27	15%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

103

CONTROLUNION - Av. Impedimento Fino Leno, 1415 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F: +55 11 3035-1600 - F: +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Project data are contained within the scope of the Project Agreement, and their information shall not be disclosed (NDA). All data generated are subject to the General Conditions of Business of International Federation of Project Management Agencies, a copy of which can be downloaded from the IFA's website: www.controlunion.com.br/termoscondicoes. Figures in respect of any engineering performed by Control Union will be considered only if based upon figures received from data (and provided by the client) and, in any case, subject to the limitations and conditions set forth in the respective service agreement. The amount of the fee or commission due for the respective service to which the fee/charge relates or from which it has arisen.

ANEXO VII-B

LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRANCISCO BELTRÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SOLICITANTE:	Quasar Asset Management Ltda.		
IMÓVEL AVALIADO:			
PROPRIETÁRIO(S):			
LOCALIZAÇÃO:			
ÁREA TOTAL (m²):	27.353,50.	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²):	9.112,00

Localização das áreas	Detalhe de área
OBJETIVO	Determinação de Valor de Mercado e de Liquidação Forçada.
DATA BASE:	Fevereiro de 2019.
MÉTODO DE AVALIAÇÃO:	Método Comparativo de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores e Custo de Reprodução de Benfeitorias.
VALOR DE MERCADO:	
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	

2

OFFICE: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito de atuação dos peritos, técnicos e engenheiros não são de natureza jurídica, mas sim de natureza técnica. Os dados apresentados são de caráter informativo e não devem ser utilizados para fins de garantia ou seguro. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas.



SUMÁRIO EXECUTIVO.....	4
1. INTRODUÇÃO	7
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	17
4. DEFINIÇÕES	18
5. DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	19
6. VALOR DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	21
7. METODOLOGIA.....	22
8. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO	30
9. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES	32
10. VALORES	35
11. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL	74
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	76
13. ENCERRAMENTO	77
14. ANEXO FOTOGRÁFICO	78
15. PONTOS OBTIDOS POR GPS.....	84
16. CROQUI DE AMOSTRAS.....	85
17. DADOS AMOSTRAIS	86
18. RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE PREÇOS	91
19. HOMOGENEIZAÇÃO.....	92
20. TRATAMENTO ESTATÍSTICO	93



O imóvel atualmente encontra-se ocupado por construções civis. A região na qual este se encontra tem atividade predominante Industrial.

Destacamos que durante a inspeção não foi constatada evidências de descumprimento dos ditames da NR-12 (Norma Regulamentadora 12). No entanto, apenas um Engenheiro de Segurança do Trabalho pode emitir um parecer conclusivo sobre a observação ou não da referida norma.

Segundo levantamento realizado no ano de 2016 pela Conab nas safras de 2014 e de 2015, o estado do Paraná foi o segundo maior produtor de soja e milho do país, com respectivamente 17,21 e 15,86 milhões de toneladas. Diante das altas produções obtidas, o estado investiu em rotas de escoamentos proporcionada por rodovias, ferrovias e hidrovias. Vale ressaltar que, para a mesorregião sudoeste, onde localiza-se o município de Francisco Beltrão, não há escoamento através do sistema hidroviário, restringindo assim ao uso das rodovias (principalmente pela BR-277) ou pelas ferrovias da Estrada de Ferro Paraná Oeste (Ferroeste), que tem início em Cascavel/PR e se conecta com a ferrovia Rumo Logística no município de Guarapuava até o porto de Paranaguá. Outro porto responsável por receber uma grande demanda do escoamento do estado do Paraná é o Porto São Francisco do Sul, localizado em Santa Catarina, sendo que seu principal acesso é realizado pelas Rodovias BR-277, BR-376, BR-101 e BR-280.



Abaixo segue croqui das rodovias e ferrovias de escoamento dos produtos para os Portos Paranaguá e São Francisco do Sul:

A Control Union ressalta que todas as informações contidas neste parecer técnico de avaliação são válidas para o local e momento da inspeção. Destacamos que a Control Union não tem nenhum interesse financeiro ou de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses com relação a propriedade avaliada ou futuras transações.

Afim de obter mais dados relativos à avaliação, foi realizada uma pesquisa de mercado com alguns dos principais *players* do segmento de armazenagem de grãos, visando verificar o valor do empreendimento segundo as suas próprias concepções. Após a coleta destas informações, foi constatado um valor médio de aproximadamente R\$ 600,00 por tonelada de capacidade. No entanto, vale destacar que esse valor é meramente informativo, tendo em vista que foi obtido por mera opinião de algumas empresas do ramo de armazenagem de grãos (conforme item 11.3).

5

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - connect@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito de competência técnica, sob responsabilidade exclusiva do inspetor. Os dados aqui apresentados são válidos para o local e momento da inspeção. A Control Union não possui qualquer interesse financeiro ou de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses com relação a propriedade avaliada ou futuras transações. O valor aqui apresentado é meramente informativo, tendo em vista que foi obtido por mera opinião de algumas empresas do ramo de armazenagem de grãos (conforme item 11.3).



Adicionalmente, também foram levantados, através de pesquisa de mercado, valores médios de custo de manutenção ao longo do ano de algumas unidades armazenadoras na região do empreendimento avaliado. Segundo o que podemos levantar, uma unidade armazenadora do porte da unidade avaliada, deve provisionar um custo de manutenção que pode variar entre R\$ 80.000,00 e R\$ 100.000,00 ao ano.

A Control Union ressalta que este relatório foi emitido como parecer técnico uma vez que não foram disponibilizados documentos contendo coordenadas geográficas para a localização das áreas. Sendo assim, a localização do imóvel avaliado foi obtida no momento da vistoria de acordo com as instruções do acompanhante da vistoria.

Por fim, a Control Union ressalta que todas as informações contidas neste laudo de avaliação são válidas para o local e momento da inspeção. Destacamos que a Control Union não tem nenhum interesse financeiro ou de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses com relação as propriedades avaliadas ou futuras transações. Declaramos que a avaliação foi realizada de acordo com as normas técnicas de avaliação pertinentes (NBR 14.653-1: 2001; NBR 14653-3:2004 e NBR 14653-5: 2005).



1. INTRODUÇÃO

A Control Union Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 53.281.382/0006-40, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, cj. 71, Torre Norte, São Paulo, SP ("Control Union"), procedeu à avaliação da área subscrita na matrículas abaixo, com o objetivo de apontar o Valor de Mercado e de Liquidação Forçada para fins de garantia, com data base de dados de Fevereiro de 2019.

O resultado da avaliação, bem como os critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas e procedimentos para a determinação de valores estão detalhados neste Laudo de Avaliação ("laudo").

Todas as informações contidas neste laudo são baseadas nos documentos fornecidos pelo contratante e nos dados coletados pela Control Union durante a vistoria realizada às propriedades. As descrições dos limites, averbações, proprietários, áreas e confrontações determinadas neste relatório estão baseadas principalmente, mas não exclusivamente, nos seguintes documentos:

Matrículas nº		Área registrada (m²):	27.353,50
Cartório de registro:	Registro de Imóveis Comarca de Francisco Beltrão - Estado do Paraná		
Documento apresentado:	Matrícula	Data do documento:	09/08/2017
IPTU:	Sim	Ano vigência	2019
Área construída:	Sim	Total de área construída (m²):	9.112,00
Planta baixa:	Não	Data:	-

A Control Union ressalta que as informações contidas neste laudo são válidas para o local e o momento da inspeção.



2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As características do imóvel avaliado e da região na qual o mesmo está localizado foram obtidas nas seguintes fontes:

- Na documentação fornecida pelo contratante e/ou proprietário do bem;²
- Em pesquisas realizadas em bancos de dados públicos e comerciais;
- Na vistoria realizada no local no dia 30 de Janeiro de 2019.

Os dados identificados e analisados por esta avaliação até a presente data estão presentes nas seções subsequentes deste relatório.

2.1 Localização

O imóvel objeto do presente laudo está situado na zona urbana do município de Francisco Beltrão e foi avaliado considerando terra nua e benfeitorias não reprodutivas (construções):

² Indicados no item 1 deste laudo.



De acordo com a Lei Complementar nº 4594 de 2018⁴, que institui o Plano Diretor do município de Francisco Beltrão, os imóveis avaliados encontram-se inseridos na ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, ainda de acordo com a Lei nº 4.612/2018 de 31.10.2018 - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano caracterizada conforme texto a seguir:

Lei nº 4.612/2018 de 31.10.2018

Art. 40. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), corresponde às áreas nas quais haja interesse por parte do poder público de implantar programas residenciais de interesse social.

Lei Complementar nº 4594 de 2018

Art. 146. Para as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS serão estabelecidos padrões de uso e ocupação do solo diferenciados da legislação em vigor, mediante aprovação do Sistema Municipal de Planejamento Urbano, bem como os locais de instalação conforme demanda e mercado imobiliário.

Art. 147. Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão adotados parâmetros próprios de ocupação, definidos na legislação do parcelamento do solo urbano do Município.

Art. 148. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras; II - possibilitar a extensão dos serviços e da infra-estrutura urbana nas regiões não atendidas; III - garantir a qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas.

Art. 149. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS deverão situar-se nas Zonas Residenciais Um e Dois - ZR 1 e ZR 2, especificadas na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano. Parágrafo único. Lei Municipal, baseada no Plano Diretor, estabelecerá critérios para delimitação das áreas específicas dentro das zonas residências determinadas no caput do artigo anterior.

⁴ Fonte: <http://www.franciscobeltrao.pr.gov.br/o-municipio/plano-diretor/>

Ainda de acordo com as informações obtidas junto à prefeitura, o município/região possui as seguintes medidas padrão:

Lote padrão:	300,00 m²	Profundidade padrão:	30,00 metros
Profundidade mínima: ⁵	Não há	Profundidade máxima:	Não há
Testada padrão:	10,00 metros	Índice de aproveitamento:	1,0

Outras informações obtidas através da lei de zoneamento do uso e ocupação do solo urbano:

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO - 2017

XIV - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO				
ZONA	USO PERMITIDO:	PERMISSÍVEL:	PROIBIDO:	OBSERVAÇÕES:
ZEIS (²⁴)	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Habitação Coletiva - Comércio e Serviço Viário	- Comunitário 1 - Comunitário 2 - lazer e cultura - Comunitário 2 - ensino - Comunitário 2 - saúde		TODOS OS DEMAIS USOS
		USO TOLERADO:		
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - (¹)(¹⁰)			(¹) - Coeficiente bruto, sem desconto no coeficiente de aproveitamento, de áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação. (⁴) - Para os lotes de esquina, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m, e na rua secundária o recuo será de 2,00 m. Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m. A testada mínima de lotes de esquina será sempre acrescida de 2,00 m para subdivisão de lotes adjacentes. (⁵) - Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura). (¹⁰) - Para habitação unifamiliar e em séries o coeficiente de aproveitamento será de 1 (básico). Para habitação coletiva o coeficiente de aproveitamento será de 2,5 (máximo). (¹¹) - Para habitação unifamiliar e em séries a altura máxima será de 2 pavimentos. Para habitação coletiva a altura máxima será de 4 pavimentos. (²⁴) - Os parâmetros da ZEIS serão definidos à partir de legislação específica para cada uma delas.
	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	
	0,2	1 - (²)	2,5 - (¹⁰)	
	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - (%)		60 %	
	ALTURA MÁXIMA / Nº. DE PAVIMENTOS		2 PAVIMENTOS / 4 PAVIMENTOS - (¹¹)	
	RECUE FRONTAL MÍNIMO - (m)		5,00 m - (⁴)	
	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS - (m)		1,50 m - (⁵)	
	ÁREA MÍNIMA DO LOTE - (m ²)		240,00 m ² / 300,00 m ² - ESQUINAS	
	TESTADA MÍNIMA DO LOTE - (m)		5,00 m / 10,00 m - ESQUINAS	
	TAXA DE PERMEABILIDADE - (%)		30 %	

LEI MUNICIPAL n° 4.612/2018 - ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

46

⁵ Quando não disponível a profundidade mínima e máxima, de acordo com ABUNAHMAN (2008), será considerado como Profundidade mínima metade da profundidade-padrão local e como profundidade máxima, o dobro da profundidade-padrão-local.



Matrículas:					
Utilização:		Industrial.			
Possui APP?		Não.			
Servidão/ acesso em matrícula:		Sim.			
Fontes de água:		Não há um rio/córrego/riacho limítrofe/dentro da matrícula avaliada.			
Outras informações relevantes:		O imóvel é ocupado por construções civis destinadas ao agronegócio. Não foi apresentado nenhum documento delimitando as áreas avaliadas, foi apresentado um croqui com a delimitação total das duas matrículas			
Testada (m):	265,00	Topografia:	Plano	Superfície:	Terreno seco
Água Potável:	Sim	Rede Elétrica:	Sim	Rede Telefônica:	Sim
Esgoto Sanitário:	Sim	Ilum. Pública:	Sim	Frentes Múltiplas:	Duas frentes
Sarjetas:	Sim	Pavimentação:	Sim	Profundidade (m):	250,00
Fatores Especiais:	Não há	Área Construída (m²):	9.112,00	Uso da Edificação:	Agroindustrial

2.3 Características regionais⁶

Cidade/Estado:	Francisco Beltrão.
Localizada em fronteira?	Não.
Área total do município:	735,1 km².
População:	89.942 habitantes.
Densidade de ocupação:	122,35 hab/km².
Uso predominante ⁷ :	Industrial.
Padrão econômico:	Médio.
Região sujeita a enchentes:	Não. De acordo com a vistoria não há cursos d'água na região do imóvel avaliado.
Melhorias públicas:	Energia elétrica, sarjetas, estação de tratamento de água e esgoto, telefonia fixa e celular.
Infraestrutura disponível:	Escolas, faculdades, mercados, açougue, delegacia, shopping e outros.
Condições de vias:	Vias de acesso ao imóvel em boas condições. As vias na região possuem 3,50 quilômetros que passam pelo centro da cidade de limite a limite toda asfaltada.
Transportes Coletivos:	Sim - localizado a menos de um quilômetro dos imóveis avaliados.
Intensidade de Tráfego:	Média.
Outras características:	Francisco Beltrão é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul localizado na mesorregião de Sudoeste Paranaense e microrregião de Francisco Beltrão. É limítrofe aos municípios de Ampére, Bom Sucesso do Sul, Enéas Marques, Itapejara d'Oeste, Manfrinópolis, Marmeleiro, Nova Esperança do Sudoeste, Renascença e Verê e fica distante de 508 quilômetros da capital.

⁶ Fonte: IBGE (<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/francisco-beltrao>) e Prefeitura Municipal (<http://www.franciscobeltrao.pr.gov.br/>).

⁷ Na região na qual o imóvel está inserido



	Sua topografia é ondulada, com ondulações acentuadas em alguns pontos, pertence a bacia, com abundante quantidade de rios e cursos d'água.



3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para a execução desta avaliação, foram considerados os documentos apresentados pelo contratante e/ou proprietário e as informações obtidas pela Control Union durante a verificação realizada *in loco*. Quando não georreferenciado, considera-se que os imóveis vistoriados são os mesmos descritos na documentação provida e indicado pelo representante das propriedades durante a vistoria.

A Control Union ressalta que todo documento fornecido pelo proprietário e/ou contratante para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerado verdadeiro e válido, não tendo sido efetuada nenhuma análise jurídica dos mesmos. Para fins de avaliação, os imóveis foram considerados livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, penhoras ou quaisquer ônus, gravames ou problemas que possam prejudicar o seu bom uso e/ou comercialização. Presume-se, ainda, que não existem condições obscuras ou não aparentes que possam afetar a liquidez dos bens. Nenhuma responsabilidade é assumida pela Control Union por estas condições ou por serviços que possam vir a se tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

Vale salientar que as informações contidas neste laudo não têm cunho definitivo sobre as propriedades, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada na documentação fornecida e nos dados levantados *in loco*.

Adicionalmente, ressalta-se que não foram efetuadas medições para comprovação das referidas áreas⁸ que não sejam estimativas *in loco*, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física dos imóveis com a documentação dos mesmos, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Este laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial e para uso interno do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

O resultado desta avaliação é válido para o momento e local de inspeção.

⁸ Incluídas áreas de APP, Reserva Legal, Recursos Hidrográficos e a área total da propriedade.

4. DEFINIÇÕES

Uma vez que a Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT") adota definições diferenciadas às de domínio público para alguns termos tanto na NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais - Item 3 - *Definições*, quanto na NBR 14653-3 - Imóveis Rurais - Item 3 - *Definições*, a leitura deste relatório deverá ser realizada com base nas seguintes definições:

- *Amostra*: conjunto de dados de mercado representativos de uma população;
- *Amostragem*: procedimento utilizado para constituir uma amostra;
- *Benfeitoria*: resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;
- *Dados de mercado*: conjunto de informações coletadas no mercado, relacionadas a um determinado bem;
- *Depreciação*: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade;
- *Fator de comercialização*: razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um);
- *Homogeneização*: tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Imóvel*: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função de sua localização, uso ou vocação;
- *Imóvel urbano*: imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei;
- *Laudo de avaliação*: relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com a norma da ABNT, para avaliar o bem;
- *Liquidação forçada*: condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor do que o médio de absorção pelo mercado;
- *Preço*: quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele;
- *Tratamento de dados*: aplicação de operações que expresse, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Valor de mercado*: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.



5. DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Para esta avaliação foi considerado o valor da terra nua e as benfeitorias (construções) simples presentes no imóvel avaliado, conforme descritas abaixo.

Cobertura do calador pneumático - Possui área total de 150,00 m², pé direito de 4,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construída em estrutura e fechamento metálico. Apresenta regular estado de conservação.

Sala de classificação - Possui área total de 20,00 m², pé direito de 3,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de alvenaria rebocada e pintada, portas e esquadrias de ferro, piso cerâmico. Apresenta bom estado de conservação.

Cobertura da Balança - Possui área total de 118,00 m², pé direito de 4,50 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura e telhas metálicas. Apresenta bom estado de conservação.

Escritório - Possui área total de 120,00 m², pé direito de 3,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de alvenaria rebocada e pintada, portas e esquadrias de ferro, piso em madeira e forra de PVC. Apresenta bom estado de conservação.

Almoxarifado - Possui área total de 842,00 m², pé direito de 3,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de alvenaria rebocada e pintada, portas e esquadrias de ferro, piso cerâmico. Apresenta bom estado de conservação.

Barracão - Possui área total de 667,00 m², pé direito de 5,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de concreto armado e treliças metálicas, piso em concreto armado, fechamento em alvenaria rebocada e pintada. Apresenta bom estado de conservação.

Tulha Expedição - Possui área total de 183,00 m², pé direito de 5,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construída em estrutura metálica e piso em concreto armado. Apresenta bom estado de conservação.

Graneleiro - Possui área total de 1.350,00 m², pé direito de 6,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de concreto armado, fechamento da parede em blocos estruturais rebocados e pintados, com telhado de estrutura em treliças metálicas e telhas metálicas. Apresenta bom estado de conservação.

Cobertura de materiais - Possui área total de 170,00 m², pé direito de 4,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construída em estrutura e fechamento metálico. Apresenta regular estado de conservação.



Cobertura do tombador - Possui área total de 242,00 m², pé direito de 4,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído(a) em estrutura e fechamento metálico. Apresenta regular estado de conservação.

Cobertura pré limpeza - Possui área total de 773,00 m², pé direito de 4,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído(a) em estrutura e fechamento metálico. Apresenta regular estado de conservação.

Sala classificação/Comando e banheiro - Possui área total de 35,00 m², pé direito de 3,0 a 4,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de concreto armado e treliças metálicas, fechamento em alvenaria rebocada e pintada. Apresenta bom estado de conservação.

Sala de quadro de comando e do tombador - Possui área total de 13,50 m², pé direito de 4,0 a 5,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura e fechamento metálico e piso em concreto armado. Apresenta regular estado de conservação.

Subestação 3.8 KVA - Possui área total de 27,50 m², pé direito de 3,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria rebocada e pintada. Apresenta bom estado de conservação.

Cobertura Lenha Fomalha - Possui área total de 466,00 m², Construído(a) em estrutura e fechamento metálico. Apresenta regular estado de conservação.

Granelheiro fundo chato - Possui área total de 3.450,00 m², pé direito de 6,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de concreto armado, fechamento da parede em blocos estruturais rebocados e pintados, com telhado de estrutura em treliças metálicas e telhas metálicas. Apresenta bom estado de conservação.

Cobertura expedição - Possui área total de 215,00 m², pé direito de 4,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído(a) em estrutura e fechamento metálico. Apresenta regular estado de conservação.

Casa 1 - Possui área total de 174,00 m², pé direito de 3,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de madeira pintada, piso parte revestido com cerâmica, portas e esquadrias de alumínio e madeira. Apresenta regular estado de conservação.

Casa 2 - Possui área total de 96,00 m², pé direito de 3,0 metros e idade aparente de 18 anos. Construído em estrutura de madeira pintada, piso parte revestido com cerâmica, portas e esquadrias de alumínio e madeira. Apresenta regular estado de conservação.

A Control Union ressalta que não foram fornecidas pelo cliente plantas referentes às construções e que as benfeitorias não estão averbadas na matrícula. Sendo assim, as medidas apresentadas neste laudo referem-se à estimativas realizadas durante a inspeção, podendo ser modificadas mediante apresentação de documentação comprobatória.



De acordo com o laudo emitido em 11 de Fevereiro de 2019, anexo a este laudo, as máquinas e equipamentos foram avaliados com os seguintes valores:



7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

A metodologia aplicada para a elaboração deste laudo está baseada nas normas definidas pela A.B.N.T - Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), definidas e especificadas na seção 7.1 deste relatório, e em pesquisas de mercado que englobam, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóveis avaliando.

- ABNT NBR 14653-1:2001, que estabelece e consolida "os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliações de bens" e;
- ABNT NBR 14653-2:2004, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados em estudos analíticos realizados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

7.2. Pesquisa de mercado para estimativa de valores

Em função das características dos imóveis avaliando e da disponibilidade de fontes confiáveis no mercado para obtenção de valores imobiliários, a Control Union adotou para a elaboração deste laudo o "Método Comparativo de Dados de Mercado". Este método é definido pela NBR 14653-1 como aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos compráveis, constituintes da amostra".

Para efetuar a comparação entre os elementos selecionados, foi atribuído aos imóveis avaliando um unitário, obtido a partir de suas características, adequações e correções específicas. Em seguida, foram realizadas pesquisas de mercado que buscaram identificar imóveis que possuíssem elementos comparativos válidos e seus respectivos valores de mercado.

Em se tratando de uma região com características próprias, a pesquisa de amostras representativas junto ao mercado imobiliário foi feita de forma específica e direcionada. Foram consultados anúncios em jornais locais e internet, corretores e imobiliárias atuantes na região e proprietários de áreas em regiões similares ou próximas. Sempre que possível e que as informações tenham sido disponibilizadas, foram também consideradas pela Control Union informações sobre transações efetuadas para propriedades similares.



Para a elaboração deste laudo foram considerados os seguintes fatores de equivalência:

- a. **Equivalência de Situação:** dá-se preferência aos imóveis com a mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b. **Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c. **Equivalência de Características:** sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com os imóveis objetos da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado realizada na região identificou 5 (cinco) amostras com características equivalentes; todas foram analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com os imóveis avaliando.

7.3. Tratamento de dados - terreno

Para realizar o tratamento dos dados pesquisados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os seus respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho foram utilizados os fatores que efetivamente contribuiriam para homogeneização das amostras e que foram publicados por autores profissionais de engenharia e arquitetura. O coeficiente de variação foi analisado antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado uma vez que os fatores regionais referentes aos fatores específicos não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando foram determinados, inicialmente, os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com os imóveis analisados, a saber:

- **Fator Oferta (Fo):** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento e uma redução de 20% sobre o preço ofertado quando considerado opinião de terceiros.



- **Fator Testada:** Para o cálculo do fator testada foram considerados pela Control Union dois fatores: a testada efetiva (T) (das amostras ou do avaliando) e a testada-padrão (T_p) do município, a fim de determinar o fator da influência da frente do imóvel no seu valor. Para este cálculo, foram utilizadas as fórmulas constantes da publicação "*Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*" (ABUNAHMAN, 2008, 2ª Ed, Editora Pini), na qual:

$$0,5 \leq \frac{T}{T_p} \leq 2,0$$

Sendo que:

$$\text{Para } 0,5 < \frac{T}{T_p} \rightarrow F_{\text{testada}} = 0,840$$

e

$$\text{Para } 2,0 > \frac{T}{T_p} \rightarrow F_{\text{testada}} = 1,189$$

- **Fator Topografia:** Para o cálculo do fator topografia, também foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por DEI VEGNIERI *apud* ABUNAHMAN (2008), conforme abaixo, levando-se em consideração a situação paradigma de terreno plano (fator 1,0):

Plano	1,00
Caído até 5%	0,90
Caído de 5 a 10%	0,80
Acima de 10%	0,70
Active suave	0,90
Active acentuado	0,70

- **Fator Proporção de Áreas:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final dos imóveis. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre áreas dos comparativos e dos avaliando forem menor a 30\%}$$



$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas dos comparativos e dos avaliando forem maior a 30\%}$$

- **Fator Profundidade:** o fator de profundidade equivalente (P_e) foi calculado utilizando como base a profundidade padrão do município ou do zoneamento no qual o imóvel está localizado⁹ e baseado nas seguintes hipóteses, apresentadas por ABUNAHMAN (2008):

Condicional	Fator Profundidade
$P_e \leq 0,5 P_{\min}$	0,70710
$0,5 P_{\min} \leq P_e \leq P_{\min}$	$(P_e / P_{\min})^{0,5}$
$P_{\min} \leq P_e \leq P_{\max}$	1,0
$P_{\max} \leq P_e \leq 2 P_{\max}$	$(P_{\max} / P_e)^{0,5}$
$P_e > 2 P_{\max}$	0,70710

- **Fator Superfície:** Para o cálculo do fator superfície, foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por ABUNAHMAN (2008), conforme abaixo, levando-se em consideração a situação paradigma de terreno firme e seco (fator 1,0):

Terreno seco	1,00
Terreno alagadiço	0,70
Terreno brejoso	0,60
Terreno inundável	0,50

- **Fator Aproveitamento:** O cálculo do fator aproveitamento foi realizado levando-se em conta o coeficiente de aproveitamento determinado pela legislação vigente¹⁰ para a região no imóvel avaliando. Para a obtenção deste, foi efetuada, individualmente, a divisão do coeficiente de aproveitamento do avaliando pelo dos elementos pesquisados.
- **Fator Acesso:** O fator de acesso leva em consideração o acesso à condução e transporte público. Foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por ABUNAHMAN (2008), conforme abaixo:

Condução (+1.000m)	1,00
Condução (-1.000m)	1,02
Condução direta	1,05

⁹ De acordo com o Plano Diretor ou Lei de Uso e Ocupação do Solo.

¹⁰ De acordo com o Plano Diretor ou Lei de Uso e Ocupação do Solo.



- **Fatores especiais:** Os fatores especiais utilizados para esta avaliação, conforme apresentados por ABUNAHMAN (2008), consideram os seguintes:

Não há	1,00
Lote de vila	0,70
Lote encravado ou fundo	0,50
Industrial c/ ferroviário	1,20

- **Fator serviços:** Para realizar a correção dos padrões de urbanização do imóvel avaliando frente às amostras coletadas no mercado, a Control Union utilizou a tabela citada por CANTEIRO (1998). A tabela, citada no livro “*Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia*” consiste na análise dos seguintes fatores:

Água potável	0,15
Esgoto sanitário	0,10
Sarjetas	0,10
Rede elétrica	0,15
Iluminação pública	0,05
Pavimentação	0,30
Rede telefônica	0,05

- **Fator frentes:** Para o fator frentes, foi aplicado pela Control Union o critério dos fatores disponibilizados pela Instrução Normativa da Secretaria de Patrimônio da União (1994), conforme abaixo.

Uma frente	1,00
Duas frentes	1,15
Três frentes	1,25
Quatro frentes	1,30

Uma vez determinados os fatores de homogeneização a serem aplicados a cada uma das amostras, estes são multiplicados pelo valor unitário do terreno, atribuindo a cada uma das amostras um unitário específico, permitindo a utilização das destas no tratamento estatístico.

7.4. Tratamento estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos durante a homogeneização são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média dos valores, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

q = média saneada

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

$t(n-1, 10\%)$ é a ordenada de distribuição de Student, com $(n-1)$ graus de liberdade.

$$IC = M \pm E0$$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}}\right)}$$

n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão



Para esta avaliação foi utilizado o desvio padrão, critério esse que determina os limites inferior e superior das amostras, sendo que os valores não contidos nesta amplitude deverão ser descartados, uma vez que são considerados dados discrepantes.

Descrição dos cálculos:

- Cálculo da média aritmética do conjunto amostral:

$$x = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Equação 1: Média aritmética

- Cálculo do desvio padrão do conjunto amostral:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x)^2}{n - 1}}$$

Equação 2: Desvio padrão

No qual:

x_i = valor do dado amostral;
 n = número de elementos amostrais;
 x = média aritmética simples;
 s = desvio padrão

- Cálculo dos limites no critério do desvio padrão:

Os limites são determinados pela subtração ou adição do desvio-padrão ao valor da média aritmética do conjunto amostral, conforme as equações a seguir:

$$\lim_{inf} = x - s$$

$$\lim_{sup} = x + s$$

Equação 3: Limites no critério do desvio-padrão



No qual:

Lim_{inf} = limite inferior do intervalo;

Lim_{sup} = limite superior do intervalo;

$\bar{x}$ = média aritmética simples;

s = desvio-padrão.

- Saneamento dos dados amostrais;

Após a determinação dos limites, os elementos fora desta amplitude são usados como critérios de saneamento, por exemplo: amostras com valores trinta por cento acima ou abaixo da média são excluídas durante o processo de saneamento.

- Cálculo da nova média aritmética e do novo desvio padrão

Após expurgar os elementos discrepantes, através da verificação dos valores que estão abaixo e acima dos limites, obtém-se um novo conjunto amostral saneado, onde novamente calcula-se a média aritmética saneada ($\bar{x}_s$), e o respectivo desvio padrão saneado (s_s). Assim como o critério da média, este critério é aplicado uma única vez, sobre os dados homogeneizados.

7.5. Determinação de valor - benfeitorias

Para a determinação do valor das benfeitorias presentes nos imóveis avaliando, foi utilizado pela Control Union o Método do Custo de Reprodução. Para estabelecer o valor, foram utilizados os valores do custo unitário básico (CUB) publicados nas revistas e/ou entidades regionais correspondentes somados a uma porcentagem indicada na tabela de *Vantagem da Coisa Feita* (abaixo), que acresce uma porcentagem ao valor dos imóveis já prontos para uso, já considerando os possíveis custos indiretos.

Tabela "Vantagem da coisa Feita"				
Tipo de construção	Nova	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% - 21%	25% - 13%	13% - 0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2% - 0%
Residencial modesto e proletários	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%

Com base nas informações coletadas na vistoria, foi estimada a idade dos imóveis e determinado o estado de conservação das benfeitorias. Uma vez determinados esses fatores, foi o critério de acordo com o método de Ross-Heidecke que considera o estado de conservação e depreciação física da benfeitoria. Este método de depreciação foi utilizado por ser uma metodologia consagrada para avaliação patrimonial em benfeitorias cujo índice utilizado é variável de acordo com a idade aparente de um bem e seu estado de conservação, conferindo assim uma análise mais criteriosa.

29

OFFICE: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito de atuação dos peritos, detendo inspeções realizadas com o uso de rede e/ou de rede, todos os dados são sujeitos à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e à Lei de Acesso à Informação (LAI). A Control Union não se responsabiliza por danos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas.

8.1. Grau de fundamentação - benfeitorias

Tabela 7 da Norma- Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

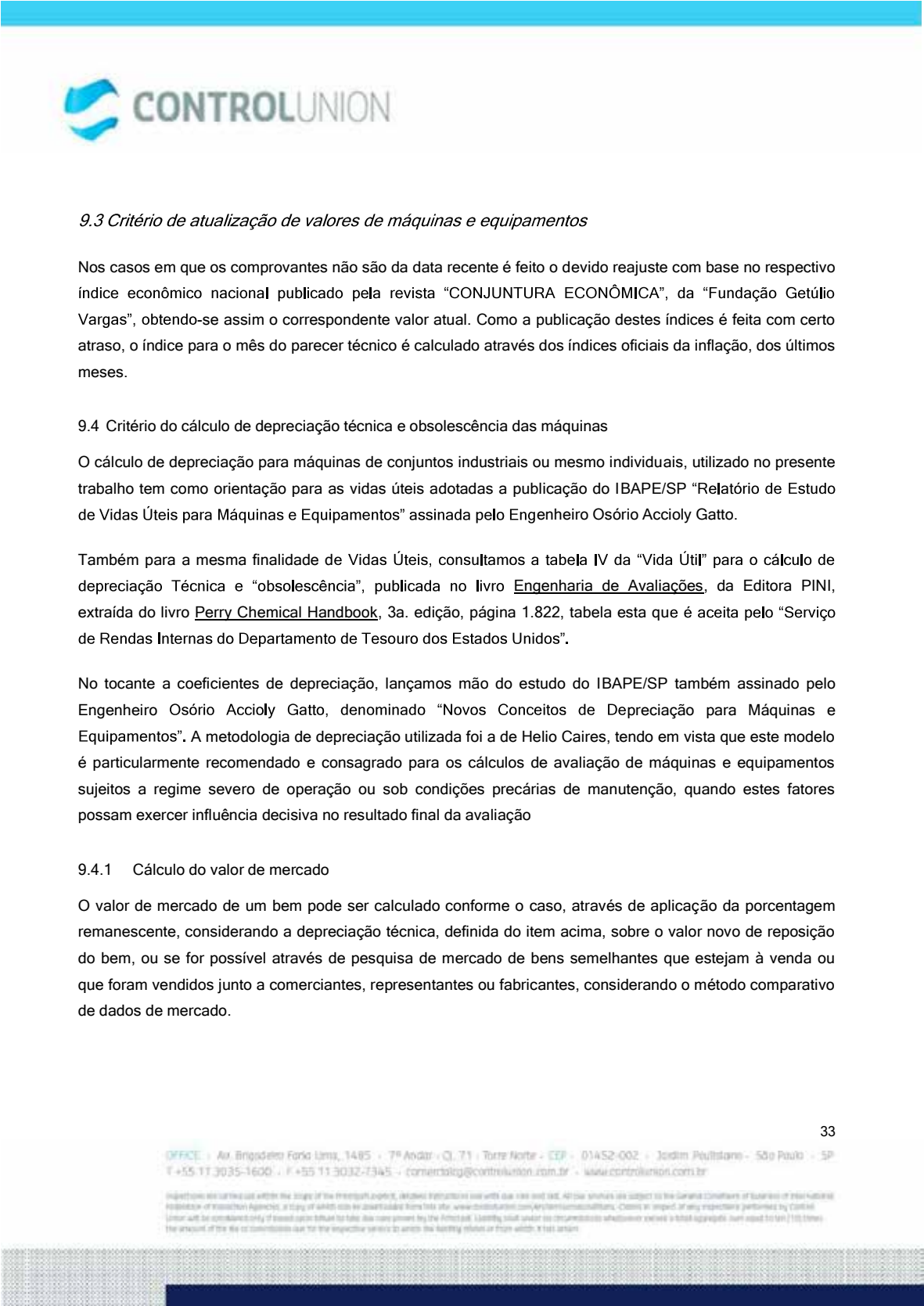
Item	Comentários	Condição Mínima		
		III	II	I
1	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	≥ 3	≥ 2	≥ 1
2	O BDI adotado foi justificado	≥ 2	≥ 2	≥ 1
3	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	≥ 2	≥ 1	≥ 1
Total de pontos para enquadramento do laudo		≥ 7	≥ 5	≥ 3

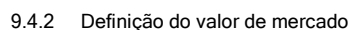
Matriculas	Pontos	Enquadramento do Laudo
	6	Laudo enquadrado no Grau II

8.2. Grau de fundamentação - laudo

Tabela 10 da Norma- Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários	Condição Mínima		
			III	II	I
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau III de fundamentação no método comparativo	≥ 3	≥ 2	≥ 1
2	2	Na estimativa dos custos de reedificação, atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	≥ 3	≥ 2	≥ 1
3	1	O fator de comercialização foi justificado	≥ 2	≥ 1	≥ 1
Total	5	Laudo enquadrado no Grau I	≥ 8	≥ 5	≥ 3





9.4.3 Cálculo do valor de liquidação para venda

O valor de liquidação para venda dos bens será calculado em função da liquidez que este bem tem, tendo em vista a necessidade de vendê-lo num curto espaço de tempo e a dificuldade do mercado em absorvê-lo neste mesmo período.

9.4.4 Definição do valor de liquidação para venda

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender.



10. VALORES

10.1 Detalhamento de valores

10.1.1 Valor do Terreno¹¹

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	27.353,50		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

10.1.2 Projeção do valor de terra nua para o ano de 2029

Para a projeção foi observado a inflação IPCA gerada pelo relatório de mercado Focus (Banco Central do Brasil)¹². Com base no relatório foi estimado uma correção de valores futuros de aproximadamente 45,00%. Devido à falta de dados históricos sobre transações de terras com as características do avaliando, optou-se pelo IPCA gerado pelo relatório de mercado Focus (Banco Central do Brasil), conferindo uma estimativa de correção pela inflação.

Imóvel	Área (m²)	Valor/(m²)	Valor Total (R\$)
	27.353,50		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

¹¹ Conforme indicado no Demonstrativo de Cálculos no final deste relatório.

¹² <https://www.bcb.gov.br/acessoinformacao/legado?url=https:%2F%2Fwww.bcb.gov.br%2Fpec%2FGCI%2FPORT%2Freadout%2Freadout.asp>

10.1.3 Valor das construções¹³

Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão bent.	Coefficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Cobertura do calador pneumático	150,00		18	2	Cobertura média	0,25	0,12			
Sala de classificação	20,00		18	42	Casa proletário	0,58	0,66			
Cobertura da Balança	118,00		18	2	Cobertura simples	0,12	0,12			
Escritório	120,00		18	52	Escritório econômico	0,78	0,69			
Almoxarifado	842,00		18	52	Casa econômico	0,79	0,69			
Barracão	667,00		18	42	Galpão econômico	0,36	0,66			
Tulha Expedição	183,00		18	42	Tulha	0,36	0,66			
Graneleiro	1.350,00		18	62	Galpão médio	1,33	0,71			
Cobertura de materiais	170,00		18	42	Galpão simples	0,73	0,66			
Cobertura do tombador	242,00		18	42	Galpão simples	0,73	0,66			
Cobertura pré-limpeza	773,00		18	2	Cobertura média	0,25	0,12			
Sala classificação/Comando e banheiro	35,00		18	52	Casa econômico	0,79	0,69			

¹³ Calculado de acordo com índices tabelados (CUB/m³). Fonte: <http://www.sinduscon-rs.com.br/producao-e-servicos/pesquisas-e-indices/cub-rs/>. Considerado somente valor construído por metro quadrado, sem análise de capacidade e estrutura.

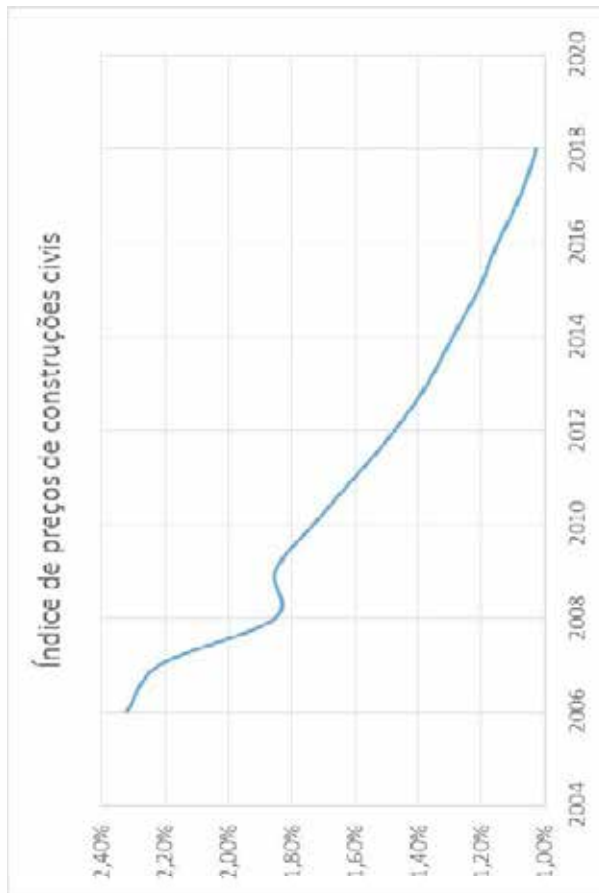
37

10.1.1.4 Projeção de valores das construções para o ano de 2029

Para a projeção foi observado a série histórica dos índices anuais (porcentagem) de valorização da construção civil coletados no Sinduscon - Paraná¹⁴. Com base neste modelo, foi realizado uma análise de regressão por preços hedônicos, metodologia estatística típica para o cálculo de números índice em séries históricas, gerando assim uma série de índices entre 2006 e 2018. Através de um modelo denominado ARIMA - Modelo Autoregressivo Integrado de Média Móveis, o qual resultou nos índices do período de 2019 a 2028. Com base nos índices entre 2019 e 2028 foi estimado uma correção de valores futuros de 11,75%. Fatores como manutenção e eventuais melhorias das construções não foram consideradas na projeção. O referido método de atualização foi utilizado, pois se trata de uma ferramenta que possui uma série histórica de preços, que consequentemente nos permite ter uma estimativa mais apurada do comportamento das curvas no futuro, tendo em vista que é possível estudar os comportamentos dos custos de reedificação das construções ao longo de um determinado período analisado.

¹⁴ <https://sindusconpr.com.br/serie-historica-cub-pr-r8n-382-p>







Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão benef.	Coefficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Cobertura do calador pneumático	150,00		28	0	Cobertura média	0,25	(0,56)			
Sala de classificação	20,00		28	32	Casa proletário	0,58	0,54			
Cobertura da Balança	118,00		28	0	Cobertura simples	0,12	(0,56)			
Escritório	120,00		28	42	Escritório econômico	0,78	0,59			
Almoxarifado	842,00		28	42	Casa econômico	0,79	0,59			
Barracão	667,00		28	32	Galpão econômico	0,36	0,54			
Tulha Expedição	183,00		28	32	Tulha	0,36	0,54			
Graneleiro	1.350,00		28	52	Galpão médio	1,33	0,63			
Cobertura de materiais	170,00		28	32	Galpão simples	0,73	0,54			
Cobertura do tombador	242,00		28	32	Galpão simples	0,73	0,54			
Cobertura pré limpeza	773,00		28	0,00	Cobertura média	0,25	(0,56)			
Sala classificação/Comando e banheiro	35,00		28	42	Casa econômico	0,79	0,59			
Sala de quadro de comando e do tombador	13,50		28	32	Casa proletário	0,58	0,54			
Subestação 3,8 KVA	27,50		28	32	Casa proletário	0,58	0,54			
Cobertura Lenha Fomalha	466,00		28	0	Cobertura simples	0,12	(0,56)			





10.1.5 Campo de arbítrio¹⁵

Para esta avaliação, não foi utilizado o campo de arbítrio.

10.1.6 Valor de máquinas e equipamentos

¹⁵ Intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito de atuação dos nossos técnicos, obedecem às normas vigentes em vigor no Brasil. As nossas atividades são submetidas às normas técnicas de controle de qualidade estabelecidas pelo Conselho Nacional de Metrologia (CONMETRO), órgão do Ministério da Indústria, de Comércio Exterior e da Defesa do Consumidor. Todos os dados coletados durante as inspeções realizadas por Control Union são tratados apenas para fins estatísticos e não são divulgados para terceiros. Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas.



10.2 Detalhamento dos valores de máquinas e equipamentos

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
1	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 200 TON/H, ALTURA 25 METROS	2004			
2	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 200 TON/H, ALTURA 28 METROS	2004			
3	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, FAB GSI, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 34 METROS	2009			

OFICINA - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
+55 11 3033-1600 - F +55 11 3032-7345 - comunicacao@catoliceonline.com.br - www.catequistasonline.com.br

[illegible]

45

46



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
12	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 40 METROS	1994			
13	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 79 METROS	1994			
14	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 99 METROS	1994			
15	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM DE FUNDO V, FAB OTAM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	2004			

OFFICE : Av. Engenheiro Faria Lima, 1418/5 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3033-1690 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

signatures and control and within the scope of the company's activity, without prejudice to the fact that the company is not a holder of the company's shares and is not a partner in the company's capital. The company is not a partner in the company's capital and is not a partner in the company's capital. The company is not a partner in the company's capital and is not a partner in the company's capital.



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
16	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM DE FUNDO V, FAB OTAM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	2004			
17	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM DE FUNDO CHATO, FAB OTAM, MODELO RFD 500, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	2009			
18	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM DE FUNDO CHATO, FAB OTAM, MODELO RFD 500, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	2009			
19	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM DE FUNDO CHATO, FAB OTAM, MODELO RFD 500, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	2009			

OFFICE - Av. Engenheiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-902 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1690 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Requisitos e condições de venda de produtos Control Union, sujeitos a alterações sem aviso prévio, são aqueles em vigor no momento da emissão do orçamento. O cliente deve aceitar e concordar com as condições de venda e pagamento antes de aceitar o orçamento. O cliente deve aceitar e concordar com as condições de venda e pagamento antes de aceitar o orçamento. O cliente deve aceitar e concordar com as condições de venda e pagamento antes de aceitar o orçamento.

49



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
24	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM DE FUNDO CHATO, FAB OTAM, MODELO RFD 500, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	2009			
25	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	2004			
26	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	2004			
27	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	2004			

OFFICE - Av. Engenheiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1690 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Requisitos para a contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva de equipamentos elétricos e mecânicos, visando a manutenção dos equipamentos elétricos e mecânicos em condições de funcionamento adequado, com o objetivo de evitar a ocorrência de falhas e a consequente paralisação dos equipamentos, bem como a redução dos custos de manutenção e a melhoria da segurança dos equipamentos.





ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
28	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	2004			
29	1	EXAUSTOR	EXAUSTOR DE TETO DO ARMAZÉM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	2004			
30	1	REDELER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 42 METROS	2009			
31	1	REDELER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 200 TON/H, COMPRIMENTO 36 METROS	2004			

51

09/CE - Av. Engenheiro Fernando Faria, 1415 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T + 55 11 3035-1606 - F + 55 11 3032-7345 - comunicacao@redacaoes.com.br - www.contribuinte.com.br

[illegible]





ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
36	1	REDELER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 200 TON/H, COMPRIMENTO 16 METROS	2004			
37	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA, FAB BUHLER, MODELO TAS 204A - 4, CAPACIDADE 120 TON/H	2016			
38	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA DE CEREAIS, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 200 TON/H	2004			
39	1	SECADOR	SECADOR DE CEREAIS, FAB GSI, CAPACIDADE 36 TON/H, COM FORNALHA EM ALVENARIA DE REFRATÁRIOS	2009			

OFFICE : Av. Engenheiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-902 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1690 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Important notice: all data on this report are for informational purposes only and are not intended to be used as a basis for any financial or other decision. The information is provided as is, without any warranty of accuracy or completeness. The user assumes full responsibility for the use of the information. The company is not liable for any damages, including consequential damages, arising from the use of the information. The company is not liable for any damages, including consequential damages, arising from the use of the information.



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
40	1	SECADOR	SECADOR DE CEREAIS, FAB BRANSILO, CAPACIDADE 80 TON/H, COM CAPTADOR DE PARTICULAS E FORNALHA EM ALVENARIA DE REFRAATÓRIOS	2007			
41	1	BALANÇA	BALANÇA RODOVIÁRIA, FAB CAPITAL, MODELO BC CONTROLLER, CAPACIDADE 80 TONELADAS, PLATAFORMA DIM 3,2 M X 18 M	2007			
42	1	COLETOR DE AMOSTRAS	COLETOR DE AMOSTRAS PNEUMÁTICO, FAB SAUR, MODELO CAS 180 5950A	2013			
43	1	SUGADOR DE GRÃOS	SUGADOR DE GRÃOS, FAB MANUTEC, MODELO SMTAE 300	2014			

OFFICE : Av. Engenheiro Farias Lima, 1418/5 - 7º Andar - QJ, 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3033-1690 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registramos e controlamos todos os equipamentos e materiais utilizados em laboratórios de controle de qualidade e em indústrias de alimentos e bebidas. Nossa missão é oferecer soluções completas para a gestão de equipamentos e materiais, desde a aquisição até a manutenção e a destinação final. Nosso compromisso é com a qualidade e a eficiência dos nossos serviços.



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
44	1	TOMBADOR HIDRÁULICO	TOMBADOR HIDRÁULICO, FAB PILL, CAPACIDADE 80 TONELADAS, PLATAFORMA 3 M X 21 M	2009			
45	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	2007			
46	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	2007			
47	1	SILO	SILO DE EXPEDIÇÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 30 TONELADAS	2007			

OFFICE : Av. Engenheiro Farias Lima, 1418/5 - 7º Andar - Q1, 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3033-1690 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registramos e controlamos todos os valores e informações para garantir a transparência e a segurança das operações. Os dados aqui apresentados são meramente informativos e não devem ser utilizados para fins de tomada de decisão. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. Este documento é propriedade intelectual da Control Union e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da Control Union.



ITE M	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
48	1	CAIXA	CAIXA METÁLICA DE EXPEDIÇÃO DE QUIRERA, CAPACIDADE 120 TONELADAS	2004			
49	1	TRANSFORMADOR	TRANSFORMADOR TRIFÁSICO	2004			
50	1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA UNIDADE, INCLUINDO ENTRADA DE ENERGIA, FIAÇÕES, CABOS, PAINÉIS, INTERLIGAÇÃO, BANDEJAMENTO E INSTALAÇÃO	2004			
51	1	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO DA UNIDADE	2004			
TOTAL					4.352.248,80	1.791.000,00	1.253.700,00

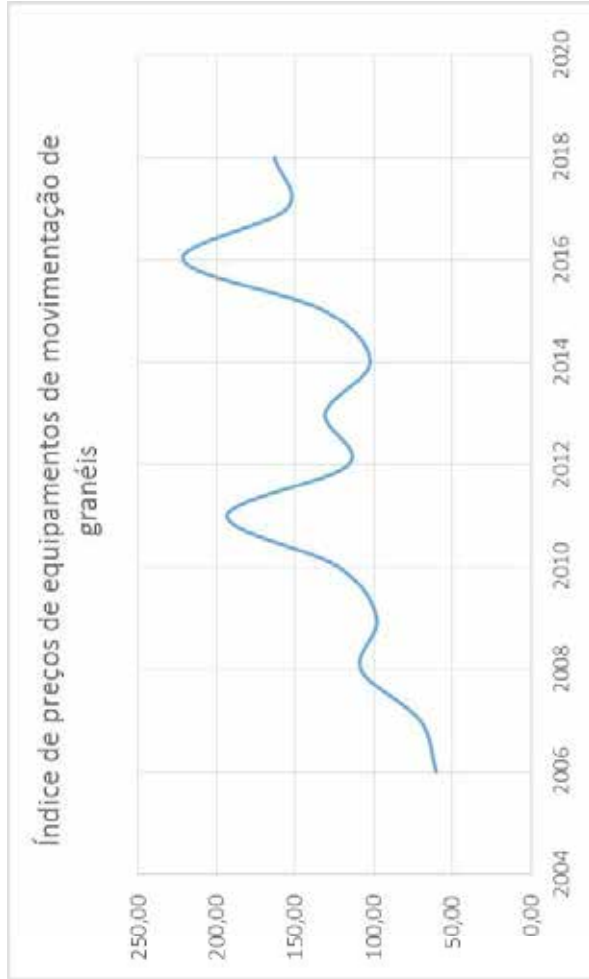
OFFICE - Av. Engenheiro Faria Lima, 1405 - 14º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

As informações contidas neste documento são apenas para fins informativos e não devem ser utilizadas para fins de tomada de decisão sem a devida consulta aos profissionais responsáveis pela elaboração do mesmo. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. Este documento é propriedade intelectual da Control Union e não pode ser reproduzido ou divulgado sem a devida autorização por escrito da Control Union.

Para a projeção foi realizado uma busca de cotações de equipamentos do setor graneleiro entre 2014 e 2018, a partir disso foi montado uma regressão considerando a data da cotação, o preço, o tipo de equipamento (secador, silo, pré limpeza, transportadores, etc.), a capacidade, as dimensões e o fabricante (KW, Comil, Pagé, etc.). Com base neste modelo, foi realizado uma análise de regressão por preços hedônicos, metodologia estatística típica para o cálculo de números índice em séries históricas, gerando assim uma série de índices entre 2006 e 2018. Através de um modelo denominado ARIMA - Modelo Autoregressivo Integrado de Média Móveis, o qual resultou nos índices do período de 2019 a 2028. Esta metodologia foi utilizada, pois temos um banco de dados expressivo de cotações de empresas especializadas em máquinas e equipamentos de unidades armazenadoras, de pelo menos nos últimos 5 anos. Com base nestas cotações, foi possível se obter uma série histórica que nos permite ter uma estimativa aproximada do que possa ocorrer no futuro, com relação aos preços de valor a novo.

PROJETADO										
ANO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ÍNDICE	202,08	200,81	206,00	213,16	220,93	228,89	236,9	244,93	252,97	261,01

[illegible]







Por fim, foi utilizado a valorização entre 2028 e 2018 para obter uma valorização de 60%:

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
1	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 200 TON/H, ALTURA 25 METROS	2004			
2	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 200 TON/H, ALTURA 28 METROS	2004			
3	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, FAB GSI, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 34 METROS	2009			
4	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, FAB GSI, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 31 METROS	2009			

60

OFFICE : Av. Engenheiro Farias Lima, 1418/5 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 30335-1690 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registramos e controlamos todos os produtos e serviços oferecidos por nós e por nossos parceiros, visando garantir a qualidade e a segurança dos produtos e serviços oferecidos. Nossa política é de transparência e honestidade em todas as nossas atividades. Nossa missão é oferecer aos nossos clientes produtos e serviços de alta qualidade e segurança, visando garantir a satisfação e a fidelidade dos mesmos. Nossa visão é ser a referência em produtos e serviços de alta qualidade e segurança no Brasil e no mundo.



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
5	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, FAB GSI, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 20 METROS	2009			
6	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, FAB GSI, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 28 METROS	2009			
7	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 40 TON/H, ALTURA 33 METROS	1994			
8	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 40 TON/H, ALTURA 31 METROS	1994			

OFFICE : Av. Engenheiro Faria Lima, 1418/5 - 7º Andar - CJ. 171 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3033-1690 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

As informações contidas neste documento são de caráter informativo e não constituem oferta de valores de liquidação de títulos de capitalização de longo prazo. Os valores de liquidação são estimados com base nos dados disponíveis no momento da elaboração deste documento e podem sofrer alterações sem aviso prévio. A Control Union não se responsabiliza por eventuais erros ou omissões. Este documento não constitui oferta de valores de liquidação de títulos de capitalização de longo prazo. Os valores de liquidação são estimados com base nos dados disponíveis no momento da elaboração deste documento e podem sofrer alterações sem aviso prévio. A Control Union não se responsabiliza por eventuais erros ou omissões.

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
9	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 40 TON/H, ALTURA 25 METROS	1994			
10	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 40 TON/H, ALTURA 28 METROS	1994			
11	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 37 METROS	1994			
12	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 40 METROS	1994			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
13	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 79 METROS	1994			
14	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 99 METROS	1994			
15	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM DE FUNDO V, FAB OTAM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	2004			
16	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM DE FUNDO V, FAB OTAM, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	2004			

OFFICE : Av. Engenheiro Farias Lima, 1418/5 - 7º Andar - QJ, 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 30335-1690 - F +55 11 3032 7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Important notice: all data on this report is for informational purposes only and does not constitute an offer or a recommendation of any financial product or service. The information is provided for the investor's reference only and should not be used as a basis for any investment decision. The investor should consult a professional advisor before making any investment decision. The information is provided for the investor's reference only and should not be used as a basis for any investment decision. The investor should consult a professional advisor before making any investment decision.











ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
33	1	REDELER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, FAB GSI, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 15 METROS	2009			
34	1	REDELER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 44 METROS	2009			
35	1	REDELER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 12 METROS	2009			
36	1	REDELER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 200 TON/H, COMPRIMENTO 16 METROS	2004			

OFFICE : Av. Engenheiro Paulo Lins, 1418/5 - 7º Andar - Q. 171 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 30335-1690 - F +55 11 30327-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Important notice: all data on this report are for informational purposes only and are not intended to be used as a basis for any financial or legal decision. The information is provided as is, without any warranty of accuracy, completeness or timeliness. The user assumes full responsibility for the use of the information and for the results obtained. The information is not intended to be used as a basis for any financial or legal decision. The user assumes full responsibility for the use of the information and for the results obtained. The information is not intended to be used as a basis for any financial or legal decision. The user assumes full responsibility for the use of the information and for the results obtained.



70

OF=CE : Av. Brigadeten Farias Lima, 14.85 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP : 01452-202 - Jardim Paulista - SP

requesters are given full access to the records of the President's office, updated prospectively and with data from all 48 of the remaining 49 subjects in the Grand Children of Slaves of International Descendants of Enslaved People, a list of whom can be downloaded here: www.slavesofinternational.org/records. Claims in support of any requests performed by Grand Children of Slaves of International Descendants of Enslaved People will be handled on a case-by-case basis by the President. Likewise, full access to the ancestry database will be made to all 48 Grand Children of Slaves of International Descendants of Enslaved People, and the database will be updated with new information as it becomes available. The database will be available to all 48 Grand Children of Slaves of International Descendants of Enslaved People, and the database will be updated with new information as it becomes available.



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
45	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	2007			
46	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	2007			
47	1	SILO	SILO DE EXPEDIÇÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 30 TONELADAS	2007			
48	1	CAIXA	CAIXA METÁLICA DE EXPEDIÇÃO DE QUIRERA, CAPACIDADE 120 TONELADAS	2004			

ORFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
+55 11 3033-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercial@orfeonultram.com.br - www.orfeonultram.com.br

investigation as carried out within the scope of the President's project, obtained information that with his consent was subject to the General Classroom of students of International Education of the President's Agency. It says: "water used for drinking and washing was contaminated by fecal bacteria. Comm is reported in any respect performed by General (water) will be continuing to provide water for the last three years by the President. Looking back under the circumstances physician would be a kind of doctor, not used for 100 times a week of the last 100 years, but the doctor would be the President's physician, not used for 100 times a week of the last 100 years."



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
49	1	TRANSFORMADOR	TRANSFORMADOR TRIFÁSICO	2004			
50	1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA UNIDADE, INCLUINDO ENTRADA DE ENERGIA, FIAÇÕES, CABOS, PAINÉIS, INTERLIGAÇÃO, BANDEJAMENTO E INSTALAÇÃO	2004			
51	1	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO DA UNIDADE	2004			

ORFICE - Av. Engenheiro Ferno Urrut, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F: +55 11 3033-1600 - F: +55 11 3032-7345 - comunicacao@edulution.com.br - www.edulution.com.br

[illegible]



12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

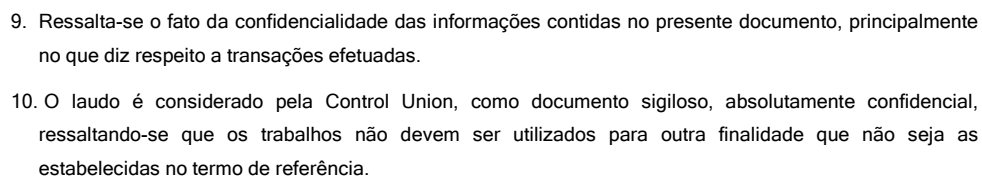
Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se ainda que os mesmos se encontrem livre de quaisquer ônus. A Control Union não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem como aquelas contidas na documentação, estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.
4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local e coerente com o apresentado por bancos de dados públicos consultados.
5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando à averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A Control Union não possui "know-how" sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda dos imóveis.
6. É vedada a publicação, ainda que parcial, deste trabalho, que é dirigido ao cliente discriminado na capa, e a Control Union não tem qualquer responsabilidade perante terceiros que venham a assumir posições e ou tomar decisões com base em seu conteúdo.
7. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis objetos deste trabalho.
8. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma "fotografia" momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a Control Union não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

76

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contat@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções realizadas dentro do âmbito de atuação dos nossos técnicos, não são garantia de qualidade. Todas as inspeções são realizadas com base em amostras. Os valores apresentados são apenas orientativos e não devem ser utilizados para fins de avaliação definitiva. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso das informações aqui apresentadas.



Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

Elaborador: Yvens Bolsoni Catalani
CREA/SP: 5069481973
Engenheiro Civil

Elaborador: Agnaldo Calvi Benvenho
CREA: 5061106600
Engenheiro Mecânico

São Paulo, 8 de Março de 2019.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII-C

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PATO BRANCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Avaliação de Área Rural

Quasar Asset Management Ltda.



Operação n° 7608

São Paulo, Março de 2019

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções são realizadas sob o selo de sigilo da Própria Agência, através de inspetores devidamente credenciados. Todos os serviços são sujeitos à aprovação da Diretoria de Inspeção da Própria Agência, a qual, após análise, poderá emitir o parecer final. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer inspeção realizada. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer inspeção realizada. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer inspeção realizada.



SOLICITANTE:	Quasar Asset Management Ltda.		
IMÓVEL AVALIADO:	-		
PROPRIETÁRIO:			
LOCALIZAÇÃO:	-		
ÁREA TOTAL (ha):	18,85	ÁREA CONSTRUÍDA (m²):	3.825,70

Detalhe de área	Detalhe de área
OBJETIVO:	Determinação de Valor de Mercado e de Liquidação Forçada.
DATA BASE:	Janeiro de 2019.
MÉTODO DE AVALIAÇÃO:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores.

SUMÁRIO

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	4
1. INTRODUÇÃO	7
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	19
4. DEFINIÇÕES.....	20
5. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL	22
6. DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	25
7. VALOR DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.....	27
8. METODOLOGIA.....	28
9. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	37
10. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES	40
11. VALORES	43
12. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL	79
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS	81
14. ENCERRAMENTO.....	82
15. ANEXO FOTOGRÁFICO	83
16. ANEXO FOTOGRÁFICO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	89
17. PONTOS OBTIDOS POR GPS	92
18. LOCALIZAÇÃO OBTIDA COM AS INSTRUÇÕES DO ACOMPANHANTE DA VISTORIA	93
19. TRAJETO PERCORRIDO	94
20. CONFRONTANTES E LIMITAÇÕES.....	95
21. DADOS AMOSTRAIS	96
22. RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE PREÇO.....	101
23. CLASSES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	102
24. HOMOGENEIZAÇÃO	103
25. TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	104



SUMÁRIO EXECUTIVO

O imóvel objeto desta avaliação está localizado na zona rural do município de Pato Branco/PR e foi avaliado considerando terra nua, benfeitorias não reprodutivas (construções) e máquinas e equipamentos, para fins de garantia. A área total avaliada compreende 18,85 hectares e o imóvel possui fins agroindustriais (unidade de armazenamento). O avaliando não está localizado em uma região de fronteira com outros países. Não foi apresentado georreferenciamento/memorial descritivo da propriedade. Ressaltamos que não fornecido documentação referente a localização do imóvel, o acesso e localização do mesmo foram obtidos com as instruções do acompanhante da vistoria.

Com base nas consultas realizadas em bancos de dados oficiais e na vistoria realizada pela Control Union, não foram identificadas áreas indígenas limítrofes ao imóvel avaliado. Pesquisas adicionais revelaram também que não existem áreas de assentamento próximos ao avaliando.

A propriedade está localizada no bioma Mata Atlântica e apresenta a área de reserva legal necessária de acordo com a legislação vigente. Sendo assim, não incide valor de passivo ambiental para este parecer técnico.

O imóvel possui benfeitorias, e estas foram avaliadas neste parecer técnico. Não foram apresentadas as plantas baixas das mesmas. Não foram avaliadas as máquinas e equipamentos no local, conforme orientação do contratante deste trabalho.

Destacamos que durante a inspeção não foi constatada evidências de descumprimento dos ditames da NR-12 (Norma Regulamentadora 12). No entanto, apenas um Engenheiro de Segurança do Trabalho pode emitir um parecer conclusivo sobre a observação ou não da referida norma.

O mercado local atualmente encontra-se desaquecido. De acordo com as informações obtidas junto às fontes consultadas, para imóveis com as características do avaliando, o valor de oferta pode oscilar entre R\$ 100.000,00 a R\$ 200.000,00 por hectare, considerando somente a terra nua de áreas destinadas ao uso industrial e agroindustrial.

Segundo levantamento realizado no ano de 2016 pela Conab nas safras de 2014 e de 2015, o estado do Paraná foi o segundo maior produtor de soja e milho do país, com respectivamente 17,21 e 15,86 milhões de toneladas. Diante das altas produções obtidas, vale ressaltar que o estado possui rotas de escoamentos proporcionadas por rodovias, ferrovias e hidrovias. Vale destacar que, para a mesorregião sudoeste onde localiza-se o município de Pato Branco/PR, não há escoamento através do sistema hidroviário, restringindo-se assim ao uso das rodovias (principalmente pela BR-277) ou pelas ferrovias da Estrada de Ferro Paraná Oeste (Ferroeste), que tem início em Cascavel/PR e se conecta com a ferrovia Rumo Logística no município

4

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7343 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the International Standard, adopted hereafter to our with our rules and standards. All our services are subject to the General Conditions of business of our network. Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from the site: www.controlunion.com.br/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to follow our rules provided by the contract. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to the maximum fee amount of the fee or contribution due for the respective service to which the liability relates or from whom it has arisen.



de Guarapuava até o porto de Paranaguá. Outro porto responsável por receber uma grande demanda do escoamento do estado do Paraná e o Porto São Francisco do Sul, localizado em Santa Catarina, sendo que seu principal acesso é realizado pelas Rodovias BR-277, BR-376, BR-101 e BR-280.

Abaixo segue croqui das rodovias e ferrovias de escoamento dos produtos para os Portos Paranaguá e São Francisco do Sul:

Afim de obter mais dados relativos à avaliação, foi realizada uma pesquisa de mercado com alguns dos principais *players* do segmento de armazenagem de grãos, visando verificar o valor do empreendimento segundo as suas próprias concepções. Após a coleta destas informações, foi constatado um valor médio de aproximadamente R\$ 600,00 por tonelada de capacidade. No entanto, vale destacar que esse valor é meramente informativo, tendo em vista que foi obtido por mera opinião de algumas empresas do ramo de armazenagem de grãos (conforme item 12.3).

Adicionalmente, também foram levantados, através de pesquisa de mercado, valores médios de custo de manutenção ao longo do ano de algumas unidades armazenadoras na região do empreendimento avaliado. Segundo o que podemos levantar, uma unidade armazenadora do porte da unidade avaliada, deve provisionar um custo de manutenção que pode variar entre R\$ 70.000,00 e R\$ 90.000,00 ao ano.

A Control Union ressalta que este relatório foi emitido como parecer técnico uma vez que não foram disponibilizados documentos contendo coordenadas geográficas para a localização das áreas. Sendo assim, a localização do imóvel avaliado foi obtida no momento da vistoria de acordo com as instruções do acompanhante da vistoria.

5

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7343 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções são realizadas sob o escopo do trabalho especificado, limitado ao tempo e ao custo acordado. Os nossos serviços são sujeitos às condições gerais de negócios da Control Union. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer inspeção realizada. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer inspeção realizada. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer inspeção realizada.



Por fim, a Control Union ressalta que todas as informações contidas neste laudo de avaliação são válidas para o local e momento da inspeção. Destacamos que a Control Union não tem nenhum interesse financeiro ou de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses com relação as propriedades avaliadas ou futuras transações. Declaramos que a avaliação foi realizada de acordo com as normas técnicas de avaliação pertinentes (NBR 14.653-1: 2001; NBR 14653-3:2004 e NBR 14653-5: 2005).



1. INTRODUÇÃO

A Control Union Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 53.281.382/0006-40, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, cj. 71, Torre Norte, São Paulo, SP ("Control Union"), procedeu à avaliação da área subscrita na matrícula abaixo, com o objetivo de apontar o Valor de Mercado e de Liquidação Forçada para fins de garantia, com data base de dados de Janeiro de 2019.

O resultado da avaliação, bem como os critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas e procedimentos para a determinação de valores estão detalhados neste Parecer técnico de Avaliação ("parecer técnico").

Todas as informações contidas neste parecer técnico são baseadas nos documentos fornecidos pelo contratante e nos dados coletados pela Control Union durante a vistoria realizada à propriedade. A Control Union ressalta que as informações contidas neste parecer técnico são válidas para o local e o momento da inspeção. As descrições dos limites, averbações, proprietários, área e confrontações determinadas neste relatório estão baseados nos seguintes documentos: ¹

Matrícula nº		Área registrada (hectares):	18,88
Cartório de registro:	Registro Geral de Imóveis - Comarca de Pato Branco - PR		
Documento apresentado:	Matrícula	Data do documento:	28/01/2019
Propriedade georreferenciada:	Não	Data de georreferenciamento:	--
Número de certificado geo:	--	Apresentou coordenadas?	Não
Mapa:	Não	Data do mapa:	--
CCIR:	Sim	Data:	02/05/2016
ITR:	Não	Ano vigência	--
Registro no INCRA:	Não	Número de registro	--
CAR:	Não	Data:	--
Possui benfeitorias:	Sim	Total de área construída:	0,00

A Control Union ressalta que as informações deste parecer técnico são validadas para o local e momento de inspeção.

¹ Caso a matrícula apresentada pelo cliente não apresente averbação de memorial descritivo ou georreferenciamento será considerada pela Control Union a área constante em matrícula. Caso o cliente apresente certificado de georreferenciamento ou número de comprovação de inscrição, será considerada a área apresentada no georreferenciamento.



2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As características do imóvel avaliado e da região na qual o mesmo está localizado foram obtidas nas seguintes fontes:

- Na documentação fornecida pelo contratante e/ou proprietário do bem;²
- Em pesquisas realizadas em bancos de dados públicos e comerciais;
- Na vistoria realizada no local no dia 31 de Janeiro de 2019 e acompanhado pelo Sr. Marcelo Percisse, representante da propriedade avaliada.

Os dados identificados e analisados por esta avaliação até a presente data estão presentes nas seções subsequentes deste relatório.

2.1. Localização

O imóvel objeto do presente parecer técnico está situado na zona rural do município de Pato Branco/PR e foi avaliado considerando terra nua, benfeitorias não reprodutivas (construções) e máquinas e equipamentos.

² Indicados no item 1 deste parecer técnico.

2.2. Características da região⁴

Cidade/Estado:	Pato Branco/PR.
Área do município:	539,1 km².
População:	72.370 habitantes.
Na fronteira com outros países?	Sim.
Atividade predominante na região:	Agricultura de soja e milho.
Nível econômico:	Alto.
Nível de escoamento de produção:	Alto.
Principais vias de acesso:	
Bioma: ⁵	Mata Atlântica.
Clima: ⁶	Cfa - Clima subtropical ou temperado sempre úmido com verões quentes.
Outras informações sobre a região: ⁷	Pato Branco é um município pertencente ao estado do Paraná, localizado a aproximadamente 433 quilômetros da capital do estado, Curitiba. O município de Pato Branco faz divisa com os municípios de Bom Sucesso, Clevelândia, Coronel Vivida, Honório Serpa, Itapejara do Oeste, Mariópolis, Renascença e Vitorino Pato Branco é um dos municípios mais desenvolvidos do país. Segundo informações do Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM) a cidade ocupa a 4ª colocação do Paraná, com destaque para a Saúde, Educação e geração de emprego e renda.

⁴ Fonte: IBGE (<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/pato-branco>) e Prefeitura do Município (<http://www.patobranco.pr.gov.br/>)

⁵ Classificações segundo site do IBGE (<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/21052004biomashtml.shtml>)

⁶ Classificações segundo site do IBGE (<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/mapas/GEBIS%20-%20RJ/BrasilClimas.jpg>)

⁷ Fonte: <http://www.patobranco.pr.gov.br/>

2.3. Informações climáticas

Tendo em vista a importância dos fatores climáticos para o desenvolvimento de áreas rurais, a Control Union consultou bancos de dados meteorológicos a fim de obter informações pluviométricas que possam ser relevantes para influenciar o valor da propriedade. No caso da indisponibilidade de informações para o município em que o avaliando está localizado, foram utilizados os dados do município mais próximo com elementos disponíveis.

O Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) não disponibiliza as precipitações do município de Pato Branco/PR, portanto, foram utilizados os dados da estação mais próxima, município de Maringá/PR para esta análise.

A região onde está inserido o imóvel avaliado possui clima Cfa - Clima subtropical ou temperado sempre úmido com verões quentes. De acordo com o observado no gráfico de pluviosidade histórica para a região, podemos observar que existe registro de chuva durante todo o ano, sendo de junho a setembro os meses mais secos. Nos últimos cinco anos foram observados índices médios de 2.116,62 milímetros, neste mesmo período foram observados índices máximos de chuvas de 2.724,00 milímetros no ano de 2015 e mínimos de 1.929,90 milímetros em 2014.

Pluviosidade histórica

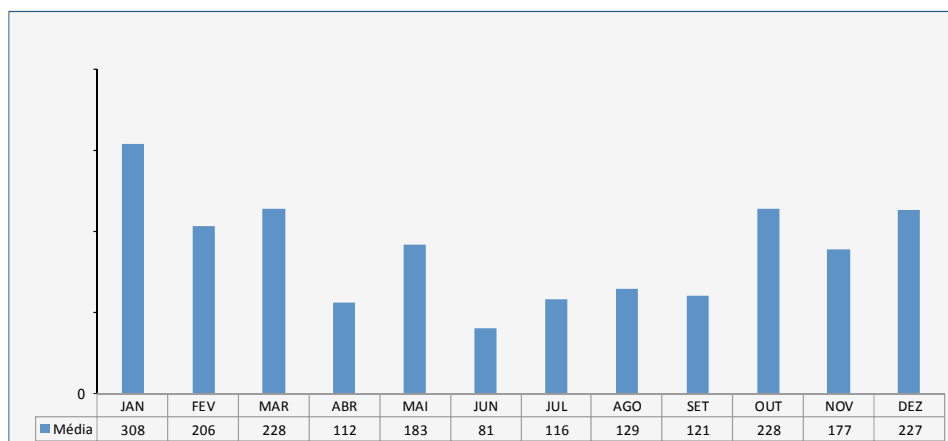


Figura 2: Pluviosidade média mensal da região de Cidade da Estação, com base em série histórica de cinco anos.⁸

⁸ Fonte: www.inmet.gov.br



⁹ Fonte: www.inmet.gov.br



2.4. Áreas indígenas

Durante a inspeção realizada pela Control Union, não foram identificados indícios de que há reservas indígenas próximas à área avaliada. A fim de confirmar junto às fontes oficiais se a propriedade está localizada em uma área de reserva indígena, a Control Union verificou o site da FUNAI - Fundação Nacional do Índio¹⁰ e identificou que, até a presente data, não há evidência de terras indígenas limítrofes ao imóvel, conforme ilustrado no mapa abaixo, onde a área marcada em azul corresponde à matrícula 20.104.

¹⁰ Disponível em: <http://www.funai.gov.br/>. Mapa disponibilizado em Agosto/2017

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3032-7345 - commercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the inspection report, intended to assist the client in its decision making. All our services are subject to the General Conditions of business of our network. Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from the site: www.controlunion.com.br/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care provided by the inspected. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to the fee of the inspection. The absence of the fee or compensation due for the inspection would be subject to the liability of the client.



2.5. Assentamentos

Adicionalmente, durante a inspeção não foram identificados indícios de que há assentamentos rurais próximos à área avaliada. A fim de confirmar junto às fontes oficiais se a propriedade está localizada em uma área de assentamento rural, a Control Union consultou o site do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária¹¹ e identificou que, até a presente data, não há evidência de assentamentos rurais limítrofes à área avaliada, conforme ilustrado no mapa abaixo, na qual a área marcada em azul corresponde à matrícula avaliada e as áreas em vermelho correspondem aos assentamentos rurais.

¹¹ Disponível em: <http://www.incra.gov.br>

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções são realizadas sob o escopo do contrato de prestação de serviços, limitado ao tempo e ao espaço. Os nossos serviços são sujeitos às condições gerais de negócios da Control Union, as quais estão disponíveis no site www.controlunion.com.br. Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer inspeção realizada por Control Union, exceto em caso de negligência ou omissão comprovada. Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer inspeção realizada por Control Union, exceto em caso de negligência ou omissão comprovada.



2.7. Descrição geral da propriedade

Solo: ¹²	LB - Latossolo Bruno.
Condições estradas externas:	Tem extensão total de 4,30 quilômetros e são asfaltadas. Encontram-se em boas condições de conservação.
Outras informações relevantes:	Latossolos Bruno apresentam cores amarelas avermelhadas (brunadas) com enriquecimento de matéria orgânica na superfície, argilosos e muito argilosos, desenvolvidos em condições de clima subtropical e derivados de rochas basálticas e riodacíticas do Sul do Brasil, apresentando horizonte superficial húmico ou teores de carbono orgânico superiores a 1% até 70 cm ou mais de profundidade. A textura é argilosa ou muito argilosa ao longo do perfil, sendo que o horizonte A (superficial) é relativamente escuro, ocorrendo sobrejacente ao horizonte de cor brunada. Apresentam alta capacidade de retração com a perda de umidade, evidenciado pelo fendilhamento acentuado em cortes de barrancos expostos ao sol por curtos espaços de tempo (uma semana ou mais) formando uma estrutura tipo prismática.

¹² Classificações segundo site do IBGE (http://geoftp.ibge.gov.br/mapas_tematicos/mapas_murais/solos.pdf)



¹⁴ Até onde foi possível observar e identificar durante a vistoria realizada pela Control Union.



De acordo com a Tabela de Norton de Classe de Capacidade de Uso do Solo, a propriedade enquadra-se nas classes a seguir:

Classe de Capacidade de Uso	Critério	Escala de Valores (%)
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100
II	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas simples.	95
III	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas.	75
IV	Renda líquida de cultura, associadas com pastagens.	55
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais.	50
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio) sujeita a despesas com práticas conservacionistas sem pastagens.	40
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha).	30
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola e área de mata.	20

Tabela 1: Classe de solo

Classe de solo	20.104	Total	Porcentagem de uso
	Hectares		
I			
II			
III			
IV			
V			
VI	15,07	15,07	79,94%
VII			
VIII	3,78	3,78	20,06%
Total	18,85	18,85	100,00%

Com base na vistoria realizada pela Control Union, nas informações coletadas durante a inspeção e na documentação fornecida pelo cliente/contratante, observou-se que aproximadamente 15,07 hectares (79,94%) da propriedade estão destinados ao uso agroindustrial com construções referente a uma unidade armazenadora (terra com Classe VI de utilização do solo) e que 3,78 hectares (20,06%) da propriedade estão atualmente ocupados por mata nativa (terra com Classe VIII de utilização do solo).



3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para a execução desta avaliação, foram considerados os documentos apresentados pelo contratante e/ou proprietário(s) e as informações obtidas pela Control Union durante a verificação realizada *in loco*. Quando não georreferenciado, considera-se que o imóvel vistoriado é o mesmo descrito na documentação provida e indicados pelo representante da propriedade durante a vistoria.

A Control Union ressalta que todo documento fornecido pelo proprietário e/ou contratante para a elaboração deste parecer técnico é, por premissa, considerado verdadeiro e válido, não tendo sido efetuada nenhuma análise jurídica dos mesmos. Para fins de avaliação, os imóveis foram considerados livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, penhoras ou quaisquer ônus, gravames ou problemas que possam prejudicar o seu bom uso e/ou comercialização. Presume-se, ainda, que não existem condições obscuras ou não aparentes que possam afetar a liquidez do bem. Nenhuma responsabilidade é assumida pela Control Union por estas condições ou por serviços que possam vir a se tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

Vale salientar que as informações contidas neste parecer técnico não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada na documentação fornecida e nos dados levantados *in loco*.

Adicionalmente, ressalta-se que não foram efetuadas medições para comprovação da referida área¹⁵ que não sejam estimativas *in loco*, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação anexa do mesmo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Este parecer técnico é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial e para uso interno do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

O resultado desta avaliação é válido para o momento e local de inspeção.

¹⁵ Incluídas áreas de APP, Reserva Legal, Recursos Hidrográficos e a área total da propriedade.

4. DEFINIÇÕES

Uma vez que a Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT") adota definições diferenciadas às de domínio público para alguns termos tanto na NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais - Item 3 - *Definições*, quanto na NBR 14653-3 - Imóveis Rurais - Item 3 - *Definições*, a leitura deste relatório deverá ser realizada com base nas seguintes definições:

- *Amazônia Legal*¹⁶: os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13° S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44° W, do Estado do Maranhão;
- *Amostra*: conjunto de dados de mercado representativos de uma população;
- *Amostragem*: procedimento utilizado para constituir uma amostra;
- *Área de Preservação Permanente - APP*¹⁷: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- *Área indígena*: são terras inalienáveis e indisponíveis, já que tradicionalmente ocupadas pelos índios, as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições.
- *Bem*: coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;
- *Benfeitoria*: resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;
- *Dados de mercado*: conjunto de informações coletadas no mercado, relacionadas a um determinado bem;
- *Depreciação*: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade;
- *Fator de comercialização*: razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um);
- *Homogeneização*: tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando;

¹⁶ De acordo com o Artigo 3º, inciso I da Lei Federal 12.651/2012.

¹⁷ De acordo com o Artigo 3º, inciso I da Lei Federal 12.651/2012.



- *Imóvel*: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função de sua localização, uso ou vocação;
- *Imóvel rural*: imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização;
- *Parecer técnico de avaliação*: relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com a norma da ABNT, para avaliar o bem;
- *Liquidação forçada*: condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor do que o médio de absorção pelo mercado;
- *Preço*: quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele;
- *Reserva Legal*¹⁸: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;
- *Terra nua*: Terra sem produção vegetal ou vegetação natural;
- *Tratamento de dados*: aplicação de operações que expresse, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Valor de mercado*: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes;
- *Vida útil*: Prazo de utilização funcional de um bem;
- *Vida remanescente*: Vida útil que resta de um bem.

¹⁸ De acordo com o Artigo 3º, inciso III da Lei Federal 12.651/2012.



5. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL

5.1. Documentação

Matrícula com área total de 18,85 hectares, apresenta averbação de reserva florestal legal, datado de 17 de setembro de 2003.

"[...] que a floresta ou forma de vegetação existente, com área de 3,777 há, correspondente a 20%(por cento) do total da propriedade, compreendida nos limites indicados no referido termo, fica compondo a Reserva Florestal Legal, gravada como de utilização limitada nos termos de legislação florestal[...]"

De acordo com o observado na documentação fornecida pelo cliente, a Control Union verificou a existência de Reserva Legal na propriedade, com área total de 3,78 hectares (20,06% do total da área).¹⁹ Portanto, a área verificada atende o mínimo necessário de acordo com a averbação indicada em matrícula.

Sendo assim, não há passivo ambiental para essa matrícula

5.2. Cálculo do Passivo Ambiental - Reserva Legal e APP

De acordo com a NBR-14653-3 e em consulta à Lei Federal 12.651 de 25 de Maio de 2012 - Código Florestal Brasileiro, a Control Union considerou para este parecer técnico, quando não houver averbação na documentação, a necessidade de 20% de mata nativa para compor a área de Reserva Legal da propriedade.²⁰ Para o cálculo do potencial do passivo ambiental foram considerados os parâmetros abaixo:

¹⁹ Até onde foi possível acessar. Medições para comprovação da área existente de reserva legal não foram realizadas e baseiam-se em informações disponíveis na documentação e em estimativas *in loco*.

²⁰ Salvo às exceções nas quais a reserva já está averbada na matrícula.

Tabela 2: Exigências quanto à Reserva Legal

Região	Bioma	Área da Reserva Legal
Amazônia Legal ²¹	Cerrado ²²	35%
	Amazônia	80%
Outras regiões do país	Demais biomas	20%

Tabela 3: Exigências quanto às Áreas de Preservação Permanente²³

Local	APP necessária
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do rio
	Até 10 m
	De 10 a 50 m
	De 50 a 200 m
	De 200 a 500 m
	> 600 m
Ao redor de nascentes e olhos d'água	50 m de raio
Topo de morros, serras e montanhas, bordas de tabuleiros e chapadas, manguezais e áreas com altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.	Toda a área
Encostas com declive superior a 45 graus (100% de declive)	

²¹ Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Amazônia na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior. Classificações conforme IBGE.

²² Para imóveis localizados no bioma de Cerrado no estado do Piauí a exigência de acordo com a legislação é de 30% de Reserva Legal, sendo que, 20% por força da normativa federal 12.651 e 10% por força de normativa estadual 5.699

²³ De acordo com o Artigo 4º, incisos I a VI da Lei Federal 12.651/2012. Ainda de acordo com o Artigo 12 da mesma, serão consideradas separadamente as áreas destinadas às áreas de Reserva Legal e APP



Passivo Ambiental = Passivo RL (ha) + Passivo APP (ha) x R\$ 7.595,14²⁴

Não incide valor de passivo ambiental para esta matrícula

²⁴ Desde que considerada a área averbada na matrícula citada anteriormente e mantido o vínculo entre as propriedades.

²⁵ Fonte: Mapa desenvolvido pelo Eng. Agro. Ernesto Fioravanti Jr.

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CSP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções são realizadas sob o escopo do Projeto de Inspeção, elaborado previamente ao início dos trabalhos. Os nossos serviços são sujeitos às condições Gerais de Contratação de Inspeção, de nossa empresa, e de Inspeção de Engenharia, a qual não pode ser alterada por terceiros. Os dados e informações fornecidas pelo Cliente são de sua exclusiva responsabilidade. Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer erro ou omissão. Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer erro ou omissão. Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de qualquer erro ou omissão.



6. DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Para esta avaliação foi considerado o valor da terra nua e as benfeitorias (construções) simples presentes no imóvel avaliado, conforme descritas abaixo:

Almoxarifado - Possui área total de 30,00 m² e idade aparente de 25 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria com lajes vigotas sem revestimento. Na parte externa possui reboco e pintura, a parte interna possui acabamento com pintura. Apresenta regular estado de conservação.

Banheiro - Possui área total de 17,00 m² e idade aparente de 25 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria. As paredes internas possuem revestimento com azulejos e forro com PVC. Apresenta regular estado de conservação.

Casa motor tombador - Possui área total de 10,05 m² e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria. Apresenta regular estado de conservação.

Casa 01 - Possui área total de 172,00 m² e idade aparente de 10 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto armado com fechamento em tijolos a vista. Possui telhado com placas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira, Apresenta regular estado de conservação.

Casa 02 - Possui área total de 99,00 m² e idade aparente de 40 anos. A edificação é construída em estrutura de madeira. Possui telhado com placas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira, Apresenta ruim estado de conservação.

Associação - Possui área total de 90,00 m² e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria. Possui telhado com placas metálicas apoiadas sobre estrutura de madeira, Apresenta bom estado de conservação.

Guarita - Possui área total de 12,20 m² e idade aparente de 15 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria. Apresenta bom estado de conservação.

Sala TI - Possui área total de 5,50 m² e idade aparente de 15 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria. Apresenta bom estado de conservação.

Cobertura balança - Possui área total de 87,30 m² e idade aparente de 10 anos. A edificação é construída em estrutura metálica com telhas de zinco. Apresenta bom estado de conservação.

Escritório balança - Possui área total de 74,00 m² e idade aparente de 15 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria. As paredes internas e externas possuem reboco com pintura. Apresenta bom estado de conservação.

25

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7343 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções são realizadas sob o escopo da Inspeção Visual, limitada por tempo e não sendo avaliada a estrutura. Os nossos serviços são sujeitos às Condições Gerais de Serviço, de nossa rede de Inspeção de Inspeção, a qual pode ser consultada em: www.controlunion.com.br/condicoes-de-servico. Outros aspectos de qualquer inspeção realizada por Control Union serão considerados apenas como uma referência para o cliente. Control Union não se responsabiliza por quaisquer danos ou prejuízos decorrentes da utilização dos nossos serviços.



Base para 6 silos - Possui área total de 856,00 m² e idade aparente de 15 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto armado. Apresenta estado de conservação bom.

A Control Union ressalta que não foram fornecidas pelo cliente plantas referentes às construções e que as benfeitorias não estão averbadas na matrícula. Sendo assim, as medidas apresentadas neste parecer técnico referem-se à estimativas realizadas durante a inspeção, podendo ser modificadas mediante apresentação de documentação comprobatória.



7. VALOR DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Além de avaliar a terra nua e as benfeitorias não reprodutivas da propriedade, a Control Union avaliou também as máquinas e equipamentos presentes na propriedade.



8. METODOLOGIA

8.1. Normas técnicas

A metodologia aplicada para a elaboração deste parecer técnico está baseada nas normas definidas pela A.B.N.T - Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), definidas e especificadas a seguir neste relatório, e em pesquisas de mercado que englobam, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor dos imóveis avaliados.

- ABNT NBR 14653-1:2001, que estabelece e consolida "os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliações de bens" e;
- ABNT NBR 14653-3:2004, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados em estudos analíticos realizados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

8.2. Pesquisa de mercado para estimativa de valores

Em função das características dos imóveis avaliados e da disponibilidade de fontes confiáveis no mercado para obtenção de valores imobiliários, a Control Union adotou para a elaboração deste parecer técnico o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Este método é definido pela NBR 14653-1 como aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

Para efetuar a comparação entre os elementos selecionados, foi atribuído aos imóveis avaliados um unitário, obtido a partir de suas características, adequações e correções específicas. Em seguida, foram realizadas pesquisas de mercado que buscaram identificar imóveis que possuíssem elementos comparativos válidos e seus respectivos valores de mercado.

Em se tratando de uma região com características próprias, a pesquisa de amostras representativas junto ao mercado imobiliário foi feita de forma específica e direcionada. Foram consultados anúncios em jornais locais e internet, corretores e imobiliárias atuantes na região e proprietários de áreas em regiões similares ou próximas. Sempre que possível e que as informações tenham sido disponibilizadas, foram também consideradas pela Control Union informações sobre transações efetuadas para propriedades similares.



Para a elaboração deste parecer técnico foram considerados os seguintes fatores de equivalência:

- a. **Equivalência de Situação:** dá-se preferência aos imóveis com a mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b. **Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação,
- c. **Equivalência de Características:** sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com os imóveis objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado realizada na região identificou 5 (cinco) amostras com características equivalentes; todas foram analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com os imóveis avaliados.

8.3. Tratamento de dados

Para realizar o tratamento dos dados pesquisados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os seus respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Parecer técnico de Avaliação.

No presente trabalho foram utilizados os fatores que efetivamente contribuiriam para homogeneização das amostras e que foram publicados por autores profissionais de engenharia e arquitetura. O coeficiente de variação foi analisado antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado uma vez que os fatores regionais referentes aos fatores específicos não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando foram determinados, inicialmente, os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com os imóveis analisado, a saber:

- **Fator Oferta (Fo):** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento e uma redução de 20% sobre o preço ofertado quando considerado opinião de terceiros.



- **Fator Profundidade, Textura e Fertilidade:** Para estabelecer do fator Profundidade, Textura e Fertilidade, a Control Union considerou, primeiramente, as informações disponibilizadas pelas fontes nas quais foram obtidas as amostras. Uma vez determinadas as características do avaliando e das amostras, foram aplicadas as escalas de valor abaixo, também apresentadas por ARANTES (2013):

Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta	1,20
Solos profundos, textura média e fertilidade alta	1,10
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade boa a média	1,00
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média	0,90
Solos medianamente profundos, textura média e fertilidade média a baixa	0,80
Solos rasos, textura arenosa e fertilidade muito baixa	0,70

Plano	1,20
Suave Ondulada	1,00
Ondulada	0,80
Fortemente Ondulada	0,60

- **Fator serviços:** Para realizar a correção dos padrões de urbanização dos imóveis avaliando frente às amostras coletadas no mercado, a Control Union utilizou a tabela citada por CANTEIRO (1998). A tabela, citada no livro “*Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia*” consiste, entre outros não aplicados neste parecer técnico, na análise dos seguintes fatores:

Água potável	0,15
Rede elétrica	0,15
Rede telefônica	0,05

- **Fator Nota Agronômica:** Para a elaboração este parecer técnico de avaliação foi utilizada a Tabela de Norton de Classe de Capacidade de Uso das Terras (exposta no item 2 deste parecer técnico) e seus valores relativos em gerar renda para determinar o aproveitamento das propriedades e estabelecer um comparativo entre o avaliando e as amostras.

A capacidade de uso relacionada com a qualidade das estradas permite obter índices agronômicos, também chamados de Notas Agronômicas (“N.A.”). Uma vez conhecidas e determinadas por meio das classes de solo, as notas agronômicas dos imóveis avaliando e dos dados amostrais permite comparações visando conhecer o valor da terra nua dos imóveis rurais avaliando. A Nota Agronômica é determinada utilizando-se os fatores relacionados à sua localização, relevo e a capacidade de uso do solo.

Para determinar as condições de acesso, foi utilizada a tabela adaptada de KOZMA (1985), mencionada em ROSSI (2005), reproduzida abaixo:

Condições de acesso e circulação				
Situação	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de valor (%)
Asfalto	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

31

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspeções são realizadas sob o escopo do trabalho contratado, limitado ao tempo e ao espaço. Os dados são sujeitos à interpretação dos avaliadores. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer erro ou omissão. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer erro ou omissão. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer erro ou omissão.

Uma vez identificadas e determinadas as classes de capacidade de uso do solo, as condições de acesso e a localização dos imóveis foi possível obter a nota agrônômica por meio dos fatores de ponderação abaixo:²⁶

Situação		CLASSES							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Asfalto	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

- **Fator servidão:** Além das condições de acesso, cabe também analisar as condições das servidões de passagem, para qual foi considerada a situação paradigma de áreas que tivessem acesso direto ou servidão de passagem como situação paradigma (fator 1,0) e àquelas sem tal servidão com escala de valor 0,9, conforme ARANTES (2013).
- **Fator referência:** Entendendo que a distância até os centros de referência pode representar uma significativa alteração no valor dos imóveis, a Control Union adotou para esta avaliação o fator de distância à sede municipal ou centros de referência, cujos valores foram apresentados por ARANTES (2013). Levando-se em consideração a situação paradigma de uma propriedade localizada a até dez quilômetros do centro de referência (fator 1,0), foram utilizadas as seguintes escalas de valor:

Até 10 km	1,00
De 10 a 20 km	0,95
De 20 a 30 km	0,90
De 30 a 40 km	0,85
De 40 a 50 km	0,80
Mais de 50 km	0,75

²⁶ Fonte: Avaliação de Propriedades Rurais, adaptado de KOZMA (1985) e citado por ROSSI (2005).



rede hidrográfica de grande porte e permanente	1,00
rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	0,95
rede hidrográfica de pequeno porte e temporária	0,85
rede hidrográfica com limitações	0,80

8.4. Tratamento estatístico

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

q = média saneada

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

S = desvio padrão

$t(n-1, 10\%)$ é a ordenada de distribuição de Student, com $(n-1)$ graus de liberdade.



O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

No qual:

- n = nº elementos
- M = média aritmética
- q = média saneada
- S = desvio padrão

Para esta avaliação foi utilizado o desvio padrão, critério esse que determina os limites inferior e superior das amostras, sendo que os valores não contidos nesta amplitude deverão ser descartados, uma vez que são considerados dados discrepantes.

Descrição dos cálculos:

- Cálculo da média aritmética do conjunto amostral:

$$x = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Equação 1: Média aritmética

- Cálculo do desvio padrão do conjunto amostral:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x)^2}{n-1}}$$

Equação 2: Desvio padrão



xi = valor do dado amostral;
n = número de elementos amostrais;
x = média aritmética simples;
s = desvio padrão

- Cálculo dos limites no critério do desvio padrão:

$$\lim_{inf} = x - s$$

$$\lim_{s \rightarrow \infty} = x + s$$

Equação 3: Limites no critério do desvio-padrão

$\text{Lim}_{\text{inf.}}$ = limite inferior do intervalo;
 $\text{Lim}_{\text{sup.}}$ = limite superior do intervalo;
 x = média aritmética simples;
 s = desvio-padrão.

- Saneamento dos dados amostrais;

Após a determinação dos limites, os elementos fora desta amplitude são usados como critérios de saneamento, por exemplo: amostras com valores trinta por cento acima ou abaixo da média são excluídas durante o processo de saneamento.

- Cálculo da nova média aritmética e do novo desvio padrão

Após expurgar os elementos discrepantes, através da verificação dos valores que estão abaixo e acima dos limites, obtém-se um novo conjunto amostral saneado, onde novamente calcula-se a média aritmética saneada ($\bar{x}_s$), e o respectivo desvio padrão saneado (s_s). Assim como o critério da média, este critério é aplicado uma única vez, sobre os dados homogeneizados.

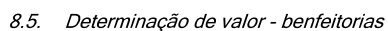


Tabela "Vantagem da coisa Feita"				
Tipo de construção	Nova	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% - 21%	25% - 13%	13% - 0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2% - 0%
Residencial modesto e proletários	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%

Com base nas informações coletadas na vistoria, foi estimada a idade do imóvel e determinado o estado de conservação das benfeitorias. Uma vez determinados esses fatores, foi o critério de acordo com o método de Ross-Heidecke que considera o estado de conservação e depreciação física da benfeitoria. Este método de depreciação foi utilizado por ser uma metodologia consagrada para avaliação patrimonial em benfeitorias cujo índice utilizado é variável de acordo com a idade aparente de um bem e seu estado de conservação, conferindo assim uma análise mais criteriosa.

9. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Para este parecer técnico, foram atingidos pela Control Union os seguintes graus de fundamentação e precisão:

9.1. Grau de precisão

Tabela 4 da Norma - Graus de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	30% - 50%	> 50%

Matrícula	Intervalo de confiança	Grau de precisão
20.104	16,61%	Grau III

9.2. Grau de fundamentação²⁷

Classificação dos parecer técnicos de avaliação quanto à fundamentação			
Graus	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100
Itens obrigatórios no grau correspondente	Intervalo de ajuste de cada fator está entre 0,50 e 1,50	Intervalo de ajuste de cada fator está entre 0,80 e 1,20	
	Se houver maioria de opiniões		

²⁷ Fonte: França. De acordo com a ABNT NBR 14653:2004, o grau de precisão depende exclusivamente das características de mercado e da amostra coletada em por isso, não é passível de fixação *a priori*.

Matrícula: 20.104

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3 (K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme item 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Vista dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A.	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A.	3
6	Apresentação do parecer técnico, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coord. geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coord. geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topog. planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		
Total:					58		
Grau de fundamentação:					Parecer técnico		

38

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspection not carried out within the scope of the Inspection report, intended for use to assist with due diligence only. All our services are subject to the General Conditions of business of our control. Registration of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from the site: www.controlunion.com.br/termsandconditions. Orders in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care through the contract. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to the maximum fee amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no parecer técnico.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: Cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação, ou pelo menos três cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no parecer técnico	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no parecer técnico	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte de informação
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
Grau de fundamentação:				II

Tabela 2 - Grau de Fundamentação para parecer técnicos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados.²⁸

Tabela 3 - Enquadramento dos parecer técnicos segundo grau de fundamentação

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

²⁸ Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-5



10. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES

10.1. Valor de mercado

10.1.1. Definição

Segundo a NBR 14653-1:2001, item 3.44, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O valor de mercado apresentado neste parecer técnico respeita o fator oferta e demanda do mercado para determinada época de negociação, sendo esses reflexos diretos da situação mercadológica atual, passível de alterações dentro de um determinado período de tempo devido a essas mesmas condições.

10.1.2. Situação mercadológica

Durante a pesquisa direcionada realizada na região pela Control Union, observou-se que o mercado local atualmente encontra-se desaquecido. De acordo com as informações obtidas junto às fontes consultadas, para imóveis com as características do avaliando, o valor de oferta pode oscilar entre R\$ 100.000,00 a R\$ 200.000,00 por hectare, considerando somente a terra nua de áreas destinadas ao uso industrial e agroindustrial. Com base nas pesquisas realizadas, considera-se que a venda do imóvel no valor de mercado identificado neste parecer técnico seria realizada em longo prazo (36 a 42 meses), desde que observadas as condições de mercado iguais às apresentadas na data de referência da elaboração deste parecer técnico.

10.2. Valor de liquidação forçada

Segundo a NBR 14653-1:2001, item 3.30, liquidação forçada é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Este valor é comumente utilizado para garantias bancárias e reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta. Desta forma os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois, nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda. Para este valor, a Control Union utiliza como referência um deságio de 30,00% do valor de mercado calculado e um prazo de venda de médio-longo prazo (de 30 a 36 meses).



Nos casos em que os comprovantes não são da data recente é feito o devido reajuste com base no respectivo índice econômico nacional publicado pela revista “CONJUNTURA ECONÔMICA”, da “Fundação Getúlio Vargas”, obtendo-se assim o correspondente valor atual. Como a publicação destes índices é feita com certo atraso, o índice para o mês do parecer técnico é calculado através dos índices oficiais da inflação, dos últimos meses.

O cálculo de depreciação para máquinas de conjuntos industriais ou mesmo individuais, utilizado no presente trabalho tem como orientação para as vidas úteis adotadas a publicação do IBAPE/SP “Relatório de Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos” assinada pelo Engenheiro Osório Accioly Gatto.

No tocante a coeficientes de depreciação, lançamos mão do estudo do IBAPE/SP também assinado pelo Engenheiro Osório Accioly Gatto, denominado “Novos Conceitos de Depreciação para Máquinas e Equipamentos”. A metodologia de depreciação utilizada foi a de Helio Caires, tendo em vista que este modelo é particularmente recomendado e consagrado para os cálculos de avaliação de máquinas e equipamentos sujeitos a regime severo de operação ou sob condições precárias de manutenção, quando estes fatores possam exercer influência decisiva no resultado final da avaliação.

O valor de mercado de um bem pode ser calculado conforme o caso, através de aplicação da porcentagem remanescente, considerando a depreciação técnica, definida do item acima, sobre o valor novo de reposição do bem, ou se for possível através de pesquisa de mercado de bens semelhantes que estejam à venda ou que foram vendidos junto a comerciantes, representantes ou fabricantes, considerando o método comparativo de dados de mercado.





11. VALORES

11.1. Detalhamento de valores

11.1.1. Valor do terreno

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	18,85		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

11.1.2. Projeção do valor de terra nua para o ano de 2029

Para a projeção foi observado a inflação IPCA gerada pelo relatório de mercado Focus (Banco Central do Brasil)²⁹. Com base no relatório foi estimado uma correção de valores futuros de aproximadamente 45,00%. Devido à falta de dados históricos sobre transações de terras com as características do avaliando, optou-se pelo IPCA gerado pelo relatório de mercado Focus (Banco Central do Brasil), conferindo uma estimativa de correção pela inflação.

Imóvel	Área (ha)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	18,85		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

²⁹<https://www.bcb.gov.br/acessoinformacao/legado?url=https:%2F%2Fwww.bcb.gov.br%2Fpec%2FGCI%2FPORT%2Freadout%2Freadout.asp>

11.1.1.3. Valor de benfeitorias³⁰

44

***E - Av. Brigades Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-7345 / +55 11 3033-7345 - comercial@constrat.com.br
T +55 11 3035-1600 / +55 11 3033-7345 - comercial@constrat.com.br - www.constrat.com.br

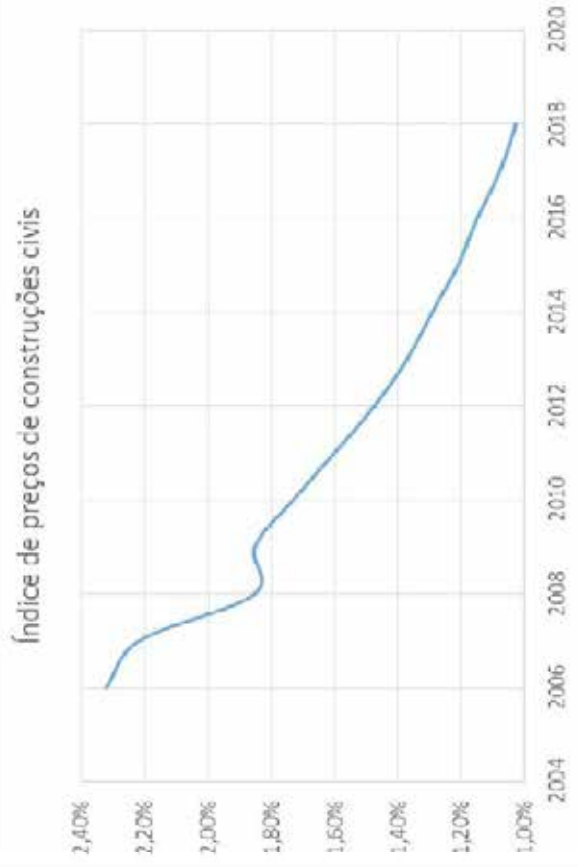


Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão benf.	Coefficiente de reajuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Sala de classificação	15,00		15	45	Casa proletário	0,58	0,82			
Armazém graneleiro fundo V	1.584,00		20	60	Galpão superior	1,00	0,84			
Galpão Moega	700,00		20	40	Galpão simples	0,73	0,78			
Base para 3 silos	856,00		15	45	Base silo	0,73	0,84			
Área Construída	3.825,70	Valor de mercado		Fator			1,00			
		Valor de liquidação		Fator			0,70			

430

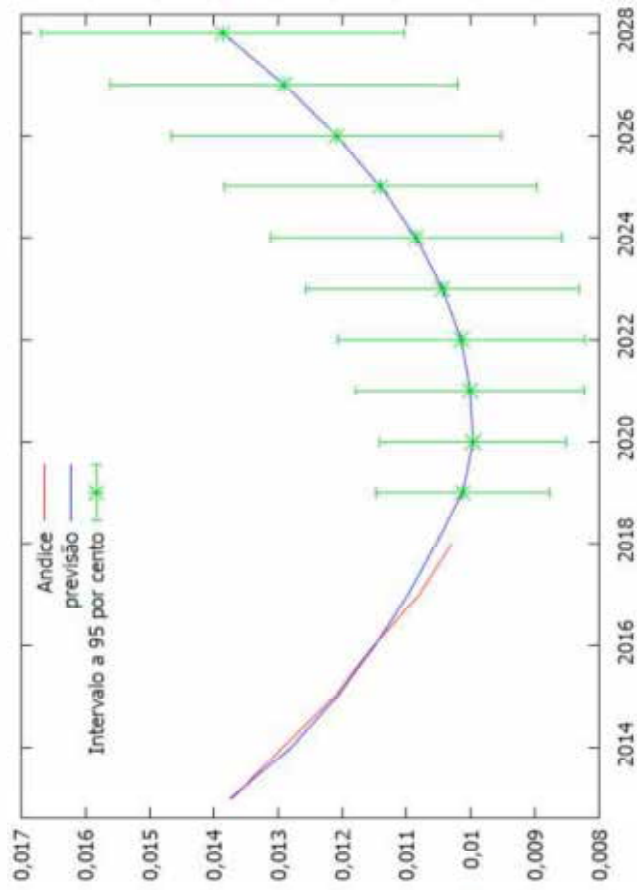
46

[illegible]



OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulista - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

As informações aqui contidas são de caráter informativo e não constituem oferta de qualquer produto ou serviço. A Control Union não se responsabiliza por qualquer erro ou omissão das informações aqui contidas, nem por qualquer consequência decorrente do uso das mesmas. As informações aqui contidas são de caráter informativo e não constituem oferta de qualquer produto ou serviço. A Control Union não se responsabiliza por qualquer erro ou omissão das informações aqui contidas, nem por qualquer consequência decorrente do uso das mesmas.



GRACE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3035-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

As informações aqui contidas são de caráter informativo e não constituem recomendação de investimento. A Control Union não se responsabiliza por qualquer perda ou prejuízo decorrente da utilização das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer erro ou omissão das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer alteração das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer alteração das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer alteração das informações aqui contidas.

49



Denominação	Área construída <i>em m²</i>	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão benef.	Coefficiente de reajuste <i>LIBRADE</i>	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
Armazém graneleiro fundo V	1.584,00		30	50	Galpão superior	1,00	0,74			
Galpão Moega	700,00		30	30	Galpão simples	0,73	0,62			
Base para 3 silos	856,00		25	35	Galpão simples	0,73	0,70			
Área Construída	3.825,70	Valor de mercado		Fator			1,00			
		Valor de liquidação		Fator			0,70			

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - Torre Norte - CJ. 71 - Jd. Arden - CEP: 01452-002 - Jd. Arden - Jd. Arden - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3035-7345 - contato@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Respect to the control union, the company is not responsible for the results of the company's operations, but only for the results of the company's operations. The company is not responsible for the results of the company's operations, but only for the results of the company's operations. The company is not responsible for the results of the company's operations, but only for the results of the company's operations.



11.1.5. Campo de arbítrio³²

Para esta avaliação, não foi utilizado o campo de arbítrio.

11.1.6. Valor do passivo ambiental³³

Imóvel	Área total (ha)	Área em déficit	Valor Total (R\$)
	18,85	0,00	0,00

11.1.7. Valor de máquinas e equipamentos

Valor de mercado	Valor de liquidação

³² Intervalo com amplitude de 10%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

³³ Conforme item 5 deste parecer técnico.

CONTROL UNION

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
1	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			
2	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 40 TON/H, ALTURA 24 METROS	1999			
3	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 35 METROS	1999			
4	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 35 METROS	1999			
5	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 35 METROS	1999			
6	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 28 METROS	1999			
7	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
8	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 28 METROS	1999			
9	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			
10	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 80 TON/H, ALTURA 24 METROS	1999			
11	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			
12	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 20 METROS	1999			
13	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			
14	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 36 METROS	1999			
15	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 22 METROS	1999			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
16	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 85 METROS	1999			
17	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 66 METROS	1999			
18	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 60 METROS	1999			
19	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL, CAPACIDADE APROXIMADA 2.700 TONELADAS	1999			
20	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL, CAPACIDADE APROXIMADA 2.700 TONELADAS	1999			

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
21	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILINDRICO VERTICAL, CAPACIDADE APROXIMADA 2.700 TONELADAS	1999			
22	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO DE ARMAZENAGEM, FAB GEMA, MODELO BF 762, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	1999			
23	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO DE ARMAZENAGEM, FAB GEMA, MODELO BF 762, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	1999			
24	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO DE ARMAZENAGEM, FAB GEMA, MODELO BF 762, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	1999			
25	1	TERMOMETRIA	SISTEMA DE TERMOMETRIA DOS SILOS DE ARMAZENAGEM	2009			

55

OFFICE - Av. Banguinhos Filho, 1485 - Tr. Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Regulares - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3035-7345 - controlunion@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

As informações aqui contidas são de caráter informativo e não constituem oferta de qualquer produto ou serviço. A Control Union não se responsabiliza por qualquer erro ou omissão das informações aqui contidas. As informações aqui contidas são de caráter informativo e não constituem oferta de qualquer produto ou serviço. A Control Union não se responsabiliza por qualquer erro ou omissão das informações aqui contidas.

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
26	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	1999			
27	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	1999			
28	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	1999			
29	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	1999			
30	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO PULMÃO, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
31	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO PULMÃO, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	1999			
32	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO PULMÃO, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	1999			

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
33	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO PULMÃO, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 4 CV	1999			
34	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM V, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
35	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 32 METROS	1999			
36	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 6 METROS	1999			
37	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
38	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1999			

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
39	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 26 METROS	1999			
40	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 11,4 METROS	1999			
41	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 24 METROS	1999			
42	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 10,2 METROS	1999			
43	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1999			

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
44	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1999			
45	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1999			
46	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 80 TON/H, COMPRIMENTO 6 METROS	1999			
47	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 32 METROS	1999			
48	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA, FAB TECNO MOAGEIRA, CAPACIDADE 150 TON/H	2004			

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
49	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA, FAB SCHMIDT, MODELO TAS 204 - 4, CAPACIDADE 150 TON/H	2000			
50	1	SECADOR	SECADOR DE CEREAIS, FAB CARLOS BECKER, CAPACIDADE 100 TON/H, COM FORNALHA EM ALVENARIA DE REFRAATÓRIOS	1999			
51	1	SECADOR	SECADOR DE CEREAIS, FAB CARLOS BECKER, CAPACIDADE 100 TON/H, COM FORNALHA EM ALVENARIA DE REFRAATÓRIOS	1999			
52	1	TOMBADOR	TOMBADOR HIDRÁULICO, FAB SAUR, MODELO S-80-40-21-1B, CAPACIDADE 80 TONELADAS, PLATAFORMA 3 M X 21 M	2015			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
58	1	RESERVATÓRIO	RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA DE VIDRO, CAPACIDADE 15.000 LITROS	1999			
59	1	RESERVATÓRIO	RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA DE VIDRO, CAPACIDADE 15.000 LITROS	1999			
60	1	RESERVATÓRIO	RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA DE VIDRO, CAPACIDADE 15.000 LITROS	1999			
61	1	RESERVATÓRIO	RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA DE VIDRO, CAPACIDADE 15.000 LITROS	1999			
62	1	BOMBA	BOMBA CENTRIFUGA, FAB KSB, MODELO MEGABLOC 50-160, ACIONADA POR MOTOR ELÉTRICO DE 15 CV	2010			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
63	1	BOMBA	BOMBA CENTRIFUGA, FAB KSB, MODELO MEGANORM 50-160, ACIONADA POR MOTOR DE COMBUSTÃO INTERNA	2010			
64	1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA UNIDADE, INCLUINDO ENTRADA DE ENERGIA, FIAÇÕES, CABOS, PAINÉIS, INTERLIGAÇÃO, BANDEJAMENTO E INSTALAÇÃO	2009			
65	1	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO DA UNIDADE	2009			
TOTAL							

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - Torre Norte - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulista - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3032-7245 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

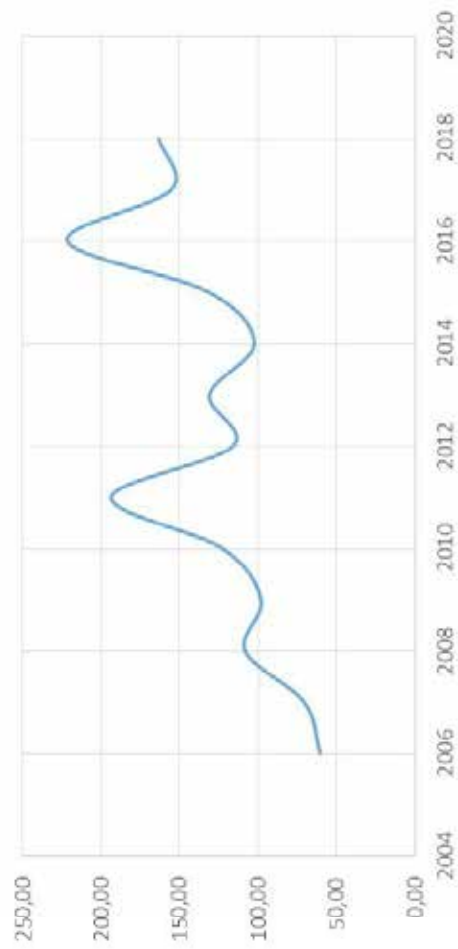
As informações aqui contidas são de caráter informativo e não constituem oferta de qualquer produto ou serviço. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso das informações aqui contidas.

Para a projeção foi realizado uma busca de cotações de equipamentos do setor granelleiro entre 2014 e 2018, a partir disso foi montado uma regressão considerando a data da cotação, o preço, o tipo de equipamento (secador, silo, pré limpeza, transportadores, etc.), a capacidade, as dimensões e o fabricante (KW, Comil, Pagé, etc.). Com base neste modelo, foi realizado uma análise de regressão por preços hedônicos, metodologia estatística típica para o cálculo de números índice em séries históricas, gerando assim uma série de índices entre 2006 e 2018. Através de um modelo denominado ARIMA - Modelo Autoregressivo Integrado de Média Móveis, o qual resultou nos índices do período de 2019 a 2028. Esta metodologia foi utilizada, pois temos um banco de dados expressivo de cotações de empresas especializadas em máquinas e equipamentos de unidades armazenadoras, de pelo menos nos últimos 5 anos. Com base nestas cotações, foi possível se obter uma série histórica que nos permite ter uma estimativa aproximada do que possa ocorrer no futuro, com relação aos preços de valor a novo.

44864[illegible]

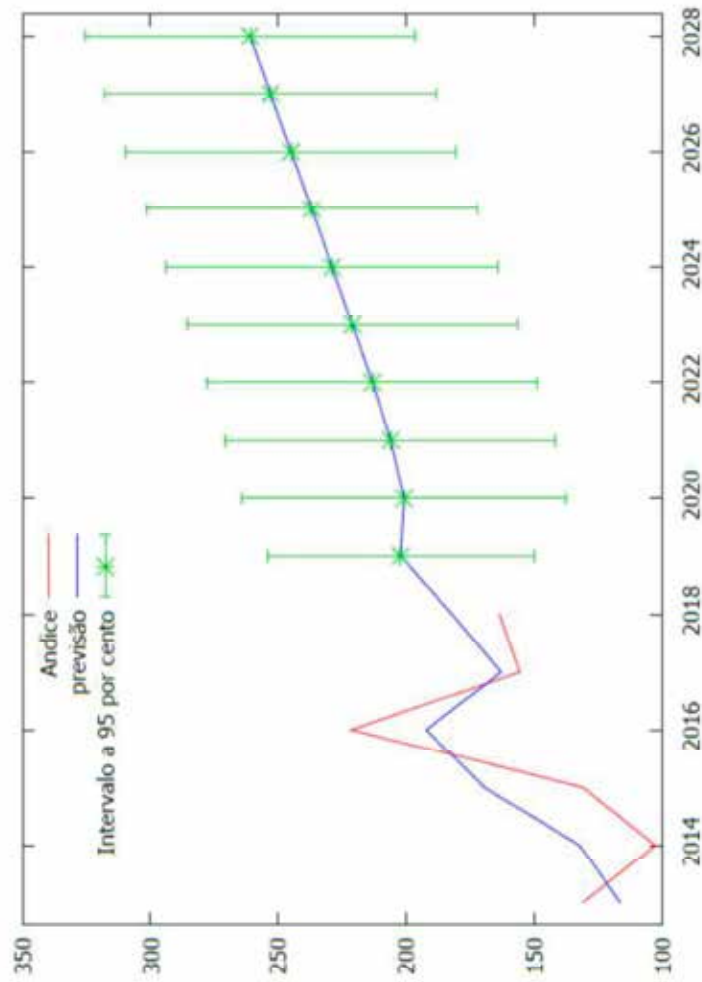


Índice de preços de equipamentos de movimentação de grânéis



OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

As informações aqui contidas são apenas para fins informativos e não devem ser utilizadas para fins de investimento ou para fins de qualquer natureza. A Control Union não se responsabiliza por qualquer perda ou dano decorrente do uso das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer perda ou dano decorrente do uso das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer perda ou dano decorrente do uso das informações aqui contidas.



GRUPO - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3032-7345 - controleuniao@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

As informações aqui contidas são apenas para fins informativos e não devem ser utilizadas para fins de investimento. O usuário assume a responsabilidade por qualquer decisão tomada com base nas informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer perda ou dano decorrente do uso das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer perda ou dano decorrente do uso das informações aqui contidas. A Control Union não se responsabiliza por qualquer perda ou dano decorrente do uso das informações aqui contidas.



Por fim, foi utilizado a valorização entre 2028 e 2018 para obter uma valorização de 60%:

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
1	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			
2	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 40 TON/H, ALTURA 24 METROS	1999			
3	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 35 METROS	1999			
4	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 35 METROS	1999			
5	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 35 METROS	1999			
6	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 28 METROS	1999			
7	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
8	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 28 METROS	1999			
9	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			
10	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 80 TON/H, ALTURA 24 METROS	1999			
11	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			
12	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 20 METROS	1999			
13	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 25 METROS	1999			
14	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 36 METROS	1999			
15	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 120 TON/H, ALTURA 22 METROS	1999			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
22	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO DE ARMAZENAGEM, FAB GEMA, MODELO BF 762, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	1999			
23	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO DE ARMAZENAGEM, FAB GEMA, MODELO BF 762, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	1999			
24	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO DE ARMAZENAGEM, FAB GEMA, MODELO BF 762, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	1999			
25	1	TERMOMETRIA	SISTEMA DE TERMOMETRIA DOS SILOS DE ARMAZENAGEM	2009			
26	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	1999			

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
27	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	1999			
28	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	1999			
29	1	SILO	SILO PULMÃO CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 400 TONELADAS	1999			
30	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO PULMÃO, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
31	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO PULMÃO, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	1999			
32	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO PULMÃO, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	1999			

OFFICE : Av. Biquadren Faria Lima, 1485 - 7th Andar - CJ. 71 - Torre Norte - [CONSUMIDOR](http://www.consumidor.gov.br) - 01452-002 - Jardim Paulista - SP
T+55 11 3035-1600 / F+55 11 3032-7345, consumid@consumidor.gov.br, www.consumidor.gov.br

[illegible]



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
33	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO SILO PULMÃO, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 4 CV	1999			
34	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR DO ARMAZÉM V. ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
35	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 32 METROS	1999			
36	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 6 METROS	1999			
37	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
38	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1999			



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
39	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 26 METROS	1999			
40	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 11,4 METROS	1999			
41	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 24 METROS	1999			
42	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 10,2 METROS	1999			
43	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1999			

OFFICE : Av. Brigadeiros Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - **CEP** : 01452-002 - Jardim Paulista - São Paulo - SP
FONE : +55 11 3035-1600 / +55 11 3332-7345 - central@centrodaniel.com.br - www.centrodaniel.com.br

investments did not match the needs of the program's target population, especially for rural and indigenous communities. The United Nations Development Programme (UNDP) and the Inter-American Development Bank (IDB) also expressed concerns about the lack of transparency in the procurement process. In response to these concerns, the government established a new entity, the National System of Procurement (SNP), in 2005. The SNP is a decentralized entity that is responsible for the procurement of goods and services for the government. It is also responsible for the procurement of goods and services for the private sector. The SNP is a decentralized entity that is responsible for the procurement of goods and services for the government. It is also responsible for the procurement of goods and services for the private sector.



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
44	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1999			
45	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 10 METROS	1999			
46	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 80 TON/H, COMPRIMENTO 6 METROS	1999			
47	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE REDLER, CAPACIDADE 120 TON/H, COMPRIMENTO 32 METROS	1999			
48	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA, FAB TECNO MOAGEIRA, CAPACIDADE 150 TON/H	2004			
49	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA, FAB SCHMIDT, MODELO TAS 204 - 4, CAPACIDADE 150 TON/H	2000			

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3035-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

inspeção dos campos sob o cargo de inspeção, análise, interpretação e emissão de pareceres, sob a supervisão de um profissional habilitado para a função, com o objetivo de garantir a qualidade dos produtos e serviços oferecidos pela empresa. O presente documento é de propriedade da empresa e não deve ser divulgado sem a devida autorização. A empresa não se responsabiliza por danos de qualquer natureza decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas.



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
50	1	SECADOR	SECADOR DE CEREAIS, FAB CARLOS BECKER, CAPACIDADE 100 TON/H, COM FORNALHA EM ALVENARIA DE REFRATÁRIOS	1999			
51	1	SECADOR	SECADOR DE CEREAIS, FAB CARLOS BECKER, CAPACIDADE 100 TON/H, COM FORNALHA EM ALVENARIA DE REFRATÁRIOS	1999			
52	1	TOMBADOR	TOMBADOR HIDRÁULICO, FAB SAUR, MODELO S-80-40-21-1B, CAPACIDADE 80 TONELADAS, PLATAFORMA 3 M X 21 M	2015			
53	1	BALANÇA	BALANÇA RODOVIÁRIA, FAB CAPITAL, MODELO BC CONTROLLER 3.0, CAPACIDADE 80 TONELADAS, PLATAFORMA DIM 3,2 M X 18 M	2009			

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3035-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

inspeção dos campos sob o selo de garantia, a Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer uso indevido ou não autorizado dos produtos. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer uso indevido ou não autorizado dos produtos. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes de qualquer uso indevido ou não autorizado dos produtos.



ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
54	1	BALANÇA	BALANÇA RODOVIÁRIA, FAB LIBRATEK, MODELO WT 3000 5I, CAPACIDADE 80 TONELADAS, PLATAFORMA DIM 3,2 M X 18 M	2001			
55	1	SILO	SILO DE EXPEDIÇÃO ELEVADA, CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 40 TONELADAS	1999			
56	1	SILO	SILO DE EXPEDIÇÃO ELEVADA, CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO CÔNICO, CAPACIDADE 30 TONELADAS	1999			
57	1	TULHA	TULHA METÁLICA DE EXPEDIÇÃO, CAPACIDADE 67 TONELADAS	1999			
58	1	RESERVATÓRIO	RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA DE VIDRO, CAPACIDADE 15.000 LITROS	1999			
59	1	RESERVATÓRIO	RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA DE VIDRO, CAPACIDADE 15.000 LITROS	1999			

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP : 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T+55 11 3035-1600 - F+55 11 3035-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspection des camions dans le cadre de la présente opération, aucune restriction est mise sur les poids des véhicules, les poids des marchandises et les poids des passagers. Toute violation de ces restrictions sera punie par la loi. Les poids des camions et des marchandises sont indiqués sur les documents de transport. Les poids des passagers sont indiqués sur les documents de transport. Les poids des camions et des marchandises sont indiqués sur les documents de transport. Les poids des passagers sont indiqués sur les documents de transport.





11.2. Valor de mercado dos imóveis

Área :18,85 hectares

Área construída :3.825,70 m²

11.3. Valor de liquidação forçada

Área : 18,85 hectares

Área construída : 3.825,70 m²



12. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL

12.1. Valoração Técnica Atual

ITEM	Total por matrícula
TERRA NUA	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	
PASSIVO AMBIENTAL	
VALOR DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	

Área (ha)	18,85

12.2. Valoração Técnica Projetada para 2029

ITEM	Total por matrícula
TERRA NUA	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	
PASSIVO AMBIENTAL	
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	

Área (ha)	18,85



12.3. Valoração através de consulta no mercado

ITEM	Total por matrícula

Área (ha)	18,85

*A Control Union não se responsabiliza pelo valor apresentado, tendo em vista que este valor tem como base um levantamento de dados de opinião dos players do mercado de armazenagem de grãos da região.



13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se ainda que o mesmo se encontre livre de quaisquer ônus. A Control Union não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem como aquelas contidas na documentação, estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.
4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local e coerente com o apresentado por bancos de dados públicos consultados.
5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando à averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A Control Union não possui "know-how" sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda do imóvel.
6. É vedada a publicação, ainda que parcial, deste trabalho, que é dirigido ao cliente discriminado na capa, e a Control Union não tem qualquer responsabilidade perante terceiros que venham a assumir posições e ou tomar decisões com base em seu conteúdo.
7. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel objeto deste trabalho.
8. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma "fotografia" momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a Control Union não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

81

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7343 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspection not carried out within the scope of the photograph report, intended for use to assist the client only. All our services are subject to the General Conditions of business of our network.
Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from the site: www.consumers.org.br/condicoes-de-uso. Claims in respect of any inspections performed by Control
Union will be considered only if based upon failure to take due care provided by the contract. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to the maximum
fee amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from whom it has arisen.



9. Ressalta-se o fato da confidencialidade das informações contidas no presente documento, principalmente no que diz respeito a transações efetuadas.
10. O parecer técnico é considerado pela Control Union, como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

14. ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente parecer técnico.

Elaborado por: Yvens Bolsoni Catalani
Engenheiro Civil
CREA: 5069481973

Revisado por: Agnaldo Calvi Benvenho
Engenheiro Mecânico
CREA: 5061106600

Daniel Prochnow
Crea: 5061682702

Daniel Prochnow
Engenheiro Agrônomo
CREA: 5061682702

São Paulo, 08 de Março de 2019.



Imagens não disponibilizadas pelo anunciante

Amostra 2			
Localização:	Pato Branco/PR	Data base:	02/19
Contato:		Telefone:	
Valor total (R\$):		Situação:	Oferta
Área total (ha):	4,88	Área construída (m²):	
Topografia:	Plano	Acesso:	Asfalto
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	10,00
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim
Rede elétrica:	Sim	Nota Agrônômica:	0,360
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de grande porte e permanente	Exploração:	Agricultura
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta		
Classes de solo (em hectares)			
I		II	
V		VI	3,90
		VII	
		VIII	0,98
Imagens não disponibilizadas pelo anunciante			

Amostra 3							
Localização:	Pato Branco/PR	Data base:	02/19				
Contato:		Telefone:					
Valor total (R\$):		Situação:	Oferta				
Área total (ha):	22,51	Área construída (m²):					
Topografia:	Suave ondulada	Acesso:	Asfalto				
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	3,00				
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim				
Rede elétrica:	Sim	Nota Agronômica:	0,360				
Hidrografia	Possui rede hidrográfica de pequeno porte e temporária	Exploração:	Agricultura				
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V		VI	18,00	VII		VIII	4,50
Imagens não disponibilizadas pelo anunciante							

Amostra 4							
Localização:	Pato Branco/PR	Data base:	02/19				
Contato:		Telefone:					
Valor total (R\$):		Situação:	Oferta				
Área total (ha):	8,86	Área construída (m²):	--				
Topografia:	Plano	Acesso:	Asfalto				
Servidão:	Sim	Distância referência (km):	3,00				
Água potável:	Não	Rede telefônica:	Sim				
Rede elétrica:	Sim	Nota Agrônômica:	0,360				
Hidrografia	Possui rede hidrográfica com limitações	Exploração:	Agricultura				
Profundidade e textura:	Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta a média						
Classes de solo (em hectares)							
I		II		III		IV	
V		VI	7,09	VII		VIII	1,77
Imagens não disponibilizadas pelo anunciante							





23. CLASSES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Matrícula: 20.104

Amostra ID	F Oferta	U Puro	F Topografia	F Área	F Solos	F Hidrografia	F NA	F Servidão	F Referência	F Serviços	U Homogeniz.	F homogen
1	0,90	100.413,22	1,20	1,00	1,25	0,84	1,00	1,00	1,05	1,00	133.465,97	1,33
2	0,90	276.639,34	1,00	1,00	0,83	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	184.360,67	0,67
3	0,90	119.968,01	1,20	1,00	1,11	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	150.494,58	1,25
4	0,90	164.240,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	164.181,87	1,00
5	0,90	159.866,53	1,20	1,00	0,83	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	150.409,13	0,94

24. HOMOGENEIZAÇÃO

Matrícula: 20.104

Propriedade	Acesso	Classe ₁	Área ₁ (ha)	Nota ₁	Classe ₂	Área ₂ (ha)	Nota ₂	Área _{Total} (ha)	N. Agrônômica
Avalando	Asfalto	VI	15,07	0,400	VIII	3,78	0,200	18,85	0,360
1	Asfalto	VI	9,68	0,400	VIII	2,42	0,200	12,10	0,3600
2	Asfalto	VI	3,90	0,400	VIII	0,98	0,200	4,88	0,3600
3	Asfalto	VI	18,00	0,400	VIII	4,50	0,200	22,51	0,3600
4	Asfalto	VI	7,09	0,400	VIII	1,77	0,200	8,86	0,3600
5	Asfalto	VI	1,22	0,400	VIII	0,30	0,200	1,52	0,3600

103

OFFICE: Av. Engenheiro Forno Lima, 1185 - 7º Andar, Cj. 71, Torre Norte - CEP: 01452-002 - Jardim Paulistano, 50º Andar - SP
F: +55 11 3035-1600 | F: +55 11 3035-7345 | comercial@compulstar.com.br | www.compulstar.com.br

Information is carried out under the scope of the President's report, detailed information and data are sent to the relevant countries of business and international organizations. Information is carried out under the scope of the President's report, detailed information and data are sent to the relevant countries of business and international organizations.



Matrícula 20.104

104

Inspectors are not authorized under the scope of the program to conduct, interpret, or make any other use of any test data. All test services are subject to the standard conditions of business of the authorized provider of inspection services. A copy of which can be downloaded from www.fishbase.org/inspector/conditions. Items in regard to any inspection performed by the Center shall be considered only if listed upon Bill of Sale and approved by the Chief pilot. Nothing shall render any observation whatsoever a valid approval, such as to the TDS (which the receipt of the Bill of Materials due for the inspection service to which the listed pilot or Pilot agent is then given).

ANEXO VII-D

LAUDO DE AVALIAÇÃO - XANXERE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SOLICITANTE:	Quasar Asset Management Ltda.

ÁREA TOTAL (m²):	36.027,50	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²):	6.529,05
			
Localização das áreas		Detalhe de área	
OBJETIVO		Determinação de Valor de Mercado e de Liquidação Forçada.	
DATA BASE:		Janeiro de 2019.	
MÉTODO DE AVALIAÇÃO:		Método Comparativo de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores e Custo de Reprodução de Benfeitorias.	
VALOR DE MERCADO:			

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	4
1. INTRODUÇÃO	7
2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	9
3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	18
4. DEFINIÇÕES	19
5. DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	20
6. VALOR DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	22
7. METODOLOGIA	23
8. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO	31
9. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES	34
10. VALORES	37
11. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL	113
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	116
13. ENCERRAMENTO	117
14. ANEXO FOTOGRÁFICO	118
15. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL	125
16. CROQUI DE AMOSTRAS	126
17. DADOS AMOSTRAIS	127
18. RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE PREÇOS	133
19. HOMOGENEIZAÇÃO	134
20. TRATAMENTO ESTATÍSTICO	136



SUMÁRIO EXECUTIVO

Os imóveis objeto desta avaliação estão localizados na zona urbana do município de Xanxerê/SC e foram avaliados considerando, para fins de garantia. A área total avaliada compreende 36.027,50 metros quadrados e a principal exploração é uso comercial e industrial. Os avaliandos não estão localizados em uma região de fronteira com outros países.

Os imóveis atualmente encontram-se ocupados pela empresa. A região na qual estes se encontram tem atividade predominante residencial e comercial. Foram avaliadas as máquinas e equipamentos nos locais, conforme orientação do contratante deste trabalho.

Destacamos que durante a inspeção não foi constatada evidências de descumprimento dos ditames da NR-12 (Norma Regulamentadora 12). No entanto, apenas um Engenheiro de Segurança do Trabalho pode emitir um parecer conclusivo sobre a observação ou não da referida norma.

Os imóveis possuem benfeitorias, e estas foram avaliadas neste laudo. Não foram apresentadas as plantas baixas das mesmas. Foram avaliadas as máquinas e equipamentos nos locais, conforme orientação do contratante deste trabalho.

O mercado local atualmente encontra-se desaquecido. De acordo com as informações obtidas, foi informado pelos contatos que uma área com dimensões iguais a área do imóvel avaliado apresentaria preço de mercado entre R\$ 180,00 e R\$ 400,00 por metro quadrado, tudo isso também dependendo de sua infraestrutura. Imóveis de pequeno porte na região apresentam valores maiores devido ao valor final ser melhor e por apresentarem uma comercialização mais rápida, é estimado que, com o valor de mercado apresentado neste parecer técnico, os imóveis seriam vendidos em longo prazo.

Segundo levantamento realizado no ano de 2016 pela Conab nas safras de 2014 e de 2015, o estado do Paraná foi o segundo maior produtor de soja e milho do país, com respectivamente 17,21 e 15,86 milhões de toneladas. Diante das altas produções obtidas, vale ressaltar que o estado possui rotas de escoamentos proporcionada por rodovias, ferrovias e hidrovias. Vale ressaltar que, para a mesorregião oeste onde localiza-se o município de Xanxerê/SC, não há escoamento através do sistema hidroviário, restringindo assim ao uso das rodovias (principalmente pela BR-476) ou pelas ferrovias da Estrada de Ferro Paraná Oeste (Ferroeste), que tem início em Cascavel/PR e se conecta com a ferrovia Rumo Logística no município de Guarapuava até o porto de Paranaguá. Outro porto responsável por receber uma grande demanda é o Porto São Francisco do Sul, localizado em Santa Catarina, sendo que seu principal acesso é realizado pelas Rodovias BR-277, BR-376, BR-101 e BR-280. A propriedade pertence o estado de Santa Catarina. Entretanto, podemos levar em

4

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contato@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Reprodução não autorizada e/ou extração de dados de qualquer natureza, sem a devida autorização, constitui crime de violação de segredo de informação. A Controlunion não se responsabiliza por danos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. A Controlunion não se responsabiliza por danos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. A Controlunion não se responsabiliza por danos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas.



considerações as informações acima visto que o município de Xanxerê encontra-se próximo com o estado do Paraná, o tornando favorecido pelo sistema de escoamento de produção.

Abaixo segue croqui das rodovias e ferrovias de escoamento dos produtos para os Portos Paranaguá e São Francisco do Sul:

Afim de obter mais dados relativos à avaliação, foi realizada uma pesquisa de mercado com alguns dos principais *players* do segmento de armazenagem de grãos, visando verificar o valor do empreendimento segundo as suas próprias concepções. Após a coleta destas informações, foi constatado um valor médio de aproximadamente R\$ 600,00 por tonelada de capacidade. No entanto, vale destacar que esse valor é meramente informativo, tendo em vista que foi obtido por mera opinião de algumas empresas do ramo de armazenagem de grãos (conforme item 11.3).

Adicionalmente, também foram levantados, através de pesquisa de mercado, valores médios de custo de manutenção ao longo do ano de algumas unidades armazenadoras na região do empreendimento avaliado. Segundo o que podemos levantar, uma unidade armazenadora do porte da unidade avaliada, deve provisionar um custo de manutenção que pode variar entre R\$ 60.000,00 e R\$ 80.000,00 ao ano.

A Control Union ressalta que este relatório foi emitido como parecer técnico uma vez que não foram disponibilizados documentos contendo coordenadas geográficas para a localização das áreas. Sendo assim, a localização do imóvel avaliado foi obtida no momento da vistoria de acordo com as instruções do acompanhante da vistoria.



Por fim, a Control Union ressalta que todas as informações contidas neste parecer técnico de avaliação são válidas para o local e momento da inspeção. Destacamos que a Control Union não tem nenhum interesse financeiro ou de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses com relação as propriedades avaliadas ou futuras transações. Declaramos que a avaliação foi realizada de acordo com as normas técnicas de avaliação pertinentes (NBR 14.653-1: 2001; NBR 14653-3:2004 e NBR 14653-5: 2005).



1. INTRODUÇÃO

A Control Union Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 53.281.382/0006-40, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, cj. 71, Torre Norte, São Paulo, SP ("Control Union"), procedeu à avaliação das áreas subscritas nas matrículas abaixo, com o objetivo de apontar o Valor de Mercado e de Liquidação Forçada para fins de garantia, com data base de 19 de março de 2019.

O resultado da avaliação, bem como os critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas e procedimentos para a determinação de valores estão detalhados neste Parecer técnico de Avaliação ("parecer técnico").

Todas as informações contidas neste laudo são baseadas nos documentos fornecidos pelo contratante¹ e nos dados coletados pela Control Union durante a vistoria realizada às propriedades. As descrições dos limites, averbações, proprietários, áreas e confrontações determinadas neste relatório estão baseadas principalmente, mas não exclusivamente, nos seguintes documentos:

Matrícula nº		Área registrada (m²):	
Cartório de registro:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê - Estado de Santa Catarina.		
Documento apresentado:	Matrícula.	Data do documento:	29/05/2017
IPTU:	Não apresentado.	Ano vigência	--
Área construída:	Indústria.	Total de área construída (m²):	6.529,05.
Planta baixa:	Não apresentada.	Data:	--

Matrícula nº		Área registrada (m²):	13.170,00
Cartório de registro:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê - Estado de Santa Catarina.		
Documento apresentado:	Matrícula.	Data do documento:	29/05/2017.
IPTU:	Não apresentado.	Ano vigência	--
Área construída:	Não há.	Total de área construída (m²):	0,00.
Planta baixa:	Não apresentada.	Data:	--

¹ Anexos a este documento



Matrícula nº		Área registrada (m²):	2.107,50.
Cartório de registro:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê - Estado de Santa Catarina.		
Documento apresentado:	Matrícula.	Data do documento:	29/05/2017.
IPTU:	Não apresentado.	Ano vigência	--
Área construída:	Não há.	Total de área construída (m²):	0,00.
Planta baixa:	Não apresentada.	Data:	--

A Control Union ressalta que as informações contidas neste laudo são válidas para o local e o momento da inspeção.



2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

As características dos imóveis avaliados e da região na qual os mesmos estão localizados foram obtidas nas seguintes fontes:

- Na documentação fornecida pelo contratante e/ou proprietário do bem;²
 - Em pesquisas realizadas em bancos de dados públicos e comerciais;
 - Na vistoria realizada no local no dia 01 de Fevereiro de 2019.
- Tonial, representante das propriedades avaliadas.

Os dados identificados e analisados por esta avaliação até a presente data estão presentes nas seções subsequentes deste relatório.

2.1 Localização

Os imóveis objetos do presente laudo estão situados na zona urbana do município de Xanxerê/SC.

² Indicados no item 1 deste laudo.



De acordo com a LEI COMPLEMENTAR Nº 2920/06⁴, que institui o Plano Diretor do município de Xanxerê/SC, os imóveis avaliados encontram-se inseridos na ZM3 (Zona Mista) e ZI (Zona Industrial), caracterizada conforme texto a seguir:

Art. 57 - As Zonas são divididas da seguinte maneira e conforme anexo ZIV:

III - ZM 3: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 3 tem índice de aproveitamento de 07 (sete), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 10 (dez) pavimentos, 02(duas) empenas cegas até 3 pavimentos.

ART. 73 - A Zona Industrial (ZI) é destinada a implantação de indústrias, de qualquer porte ou natureza, atividades prestadoras de serviços e centros de distribuição, com índice de aproveitamento de 06 (seis), taxa de ocupação de 70% e área impermeável de 80%. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 74 - Poderão ser criados Distritos Industriais 1, desde que atendam às seguintes exigências: I - ter acesso exclusivamente por ruas de no mínimo 20 m (vinte metros) de caixa de via;

⁴Fonte: <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-xanxere-sc>

Ainda de acordo com as informações obtidas junto à prefeitura, o município/região possui as seguintes medidas padrão:

Lote padrão:	1.000 m ²	Profundidade padrão:	50,00 metros
Profundidade mínima: ⁶	Não informado	Profundidade máxima:	Não informado
Testada padrão:	20,00 metros	Índice de aproveitamento:	7

⁵ https://static.fecam.net.br/uploads/250/arquivos/1378567_Mapa_Z_II.pdf

⁶ Quando não disponível a profundidade mínima e máxima, de acordo com ABUNAHMAN (2008), será considerado como Profundidade mínima metade da profundidade-padrão local e como profundidade máxima, o dobro da profundidade-padrão-local.



2.2 Descrição dos imóveis

Matrícula:					
Utilização:	Residencial e Comercial.				
Possui APP?	Não.				
Servidão em matrícula:	Não há.				
Fontes de água:	Não há.				
Testada (m):	109,00.	Topografia:	Caído até 5%.	Superfície:	Seco.
Água Potável:	Sim.	Rede Elétrica:	Sim.	Rede Telefônica:	Sim.
Esgoto Sanitário:	Sim.	Ilum. Pública:	Sim.	Frentes Múltiplas:	Não.
Sarjetas:	Sim.	Pavimentação:	Sim.	Profundidade (m):	40,86.
Fatores Especiais:	Não.	Área Construída (m²):	--	Uso da Edificação:	Comercial.

Matrícula:					
Utilização:	Residencial e Comercial.				
Possui APP?	Não.				
Servidão em matrícula:	Não há.				
Fontes de água:	Não há.				
Testada (m):	69,00.	Topografia:	Caído até 5%.	Superfície:	Seco.
Água Potável:	Sim.	Rede Elétrica:	Sim.	Rede Telefônica:	Sim.
Esgoto Sanitário:	Sim.	Ilum. Pública:	Sim.	Frentes Múltiplas:	Não.
Sarjetas:	Sim.	Pavimentação:	Sim.	Profundidade (m):	62,00.
Fatores Especiais:	Não.	Área Construída (m²):	--	Uso da Edificação:	Comercial.

Matrícula:					
Utilização:	Residencial e Comercial.				
Possui APP?	Não.				
Servidão em matrícula:	Não há.				
Fontes de água:	Não há.				
Testada (m):	12,00.	Topografia:	Caído até 5%.	Superfície:	Seco.
Água Potável:	Sim.	Rede Elétrica:	Sim.	Rede Telefônica:	Sim.
Esgoto Sanitário:	Sim.	Ilum. Pública:	Sim.	Frentes Múltiplas:	Não.
Sarjetas:	Sim.	Pavimentação:	Sim.	Profundidade (m):	10,00.
Fatores Especiais:	Não.	Área Construída (m²):	--	Uso da Edificação:	Comercial.

2.3 Características regionais⁷

Cidade/Estado:	Xanxerê / SC.
Localizada em fronteira?	Não.
Área total do município:	377,764 km².
População:	50 309 hab. Censo IBGE/2017.
Densidade de ocupação:	133,18 hab./km².
Uso predominante ⁸ :	Residencial / Comercial.
Padrão econômico:	Médio.
Região sujeita a enchentes:	De acordo com a vistoria não há cursos d'água na região dos imóveis avaliados.
Melhorias públicas:	Pavimentação asfaltada.
Infraestrutura disponível:	Energia elétrica e telefonia.
Condições de vias:	Vias de acesso ao imóvel em boas condições. As vias na região possuem 10 m de largura e são asfaltadas.
Transportes Coletivos:	Ônibus - localizado em frente das propriedades avaliadas.
Intensidade de Tráfego:	Médio.
Outras características:	Xanxerê é um município brasileiro do estado de Santa Catarina, localizado na mesorregião de Oeste Catarinense e microrregião de Xanxerê. É limítrofe aos municípios de Faxinal dos Guedes, Xaxim, Arvoredo, Bom Jesus, Ipuçu, Lajeado Grande, Xavantina e fica distante de 508 quilômetros da capital.

⁷ Fonte: IBGE (www.ibge.gov.br) e Prefeitura Municipal (www.medianeira.pr.gov.br/).

⁸ Na região na qual o imóvel está inserido



3. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para a execução desta avaliação, foram considerados os documentos apresentados pelo contratante e/ou proprietário e as informações obtidas pela Control Union durante a verificação realizada *in loco*. Quando não georreferenciado, considera-se que os imóveis vistoriados são os mesmos descritos na documentação provida, anexa a este relatório, e indicado pelo representante das propriedades durante a vistoria.

A Control Union ressalta que todo documento fornecido pelo proprietário e/ou contratante para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerado verdadeiro e válido, não tendo sido efetuada nenhuma análise jurídica dos mesmos. Para fins de avaliação, os imóveis foram considerados livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, penhoras ou quaisquer ônus, gravames ou problemas que possam prejudicar o seu bom uso e/ou comercialização. Presume-se, ainda, que não existem condições obscuras ou não aparentes que possam afetar a liquidez dos bens. Nenhuma responsabilidade é assumida pela Control Union por estas condições ou por serviços que possam vir a se tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

Vale salientar que as informações contidas neste laudo não têm cunho definitivo sobre as propriedades, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada na documentação fornecida e nos dados levantados *in loco*.

Adicionalmente, ressalta-se que não foram efetuadas medições para comprovação das referidas áreas⁹ que não sejam estimativas *in loco*, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física dos imóveis com a documentação anexa dos mesmos, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Este laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial e para uso interno do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

O resultado desta avaliação é válido para o momento e local de inspeção.

⁹ Incluídas áreas de APP, Reserva Legal, Recursos Hidrográficos e a área total da propriedade.

4. DEFINIÇÕES

Uma vez que a Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT") adota definições diferenciadas às de domínio público para alguns termos tanto na NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais - Item 3 - *Definições*, quanto na NBR 14653-3 - Imóveis Rurais - Item 3 - *Definições*, a leitura deste relatório deverá ser realizada com base nas seguintes definições:

- *Amostra*: conjunto de dados de mercado representativos de uma população;
- *Amostragem*: procedimento utilizado para constituir uma amostra;
- *Benfeitoria*: resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;
- *Dados de mercado*: conjunto de informações coletadas no mercado, relacionadas a um determinado bem;
- *Depreciação*: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade;
- *Fator de comercialização*: razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um);
- *Homogeneização*: tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Imóvel*: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função de sua localização, uso ou vocação;
- *Imóvel urbano*: imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei;
- *Laudo de avaliação*: relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com a norma da ABNT, para avaliar o bem;
- *Liquidação forçada*: condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor do que o médio de absorção pelo mercado;
- *Preço*: quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele;
- *Tratamento de dados*: aplicação de operações que expresse, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando;
- *Valor de mercado*: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

5. DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Para esta avaliação foram considerados os valores de terra nua e benfeitorias não reprodutivas (construções), conforme descritas abaixo:

Refeitório - Possui área total de 33,00 m², pé direito de 2,7 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto, com alvenaria em tijolo, telhas cerâmicas, piso de cimento queimado, esquadrias de ferro, portas internas de madeira, forro de madeira. Na parte externa e interna o revestimento é em tijolo aparente sem pintura. Apresenta estado de conservação bom.

Mecânica e Vestiários - Possui área total de 148,00 m², pé direito de 3,9 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto, com alvenaria em tijolo, telhas de calhetão, piso de concreto, esquadrias de ferro, portas internas de madeira, sem forro. Na parte externa e interna o revestimento é feito com massa corrida e pintura. Apresenta estado de conservação bom.

Moegas e Pré Limpeza - Possui área total de 506,00 m², pé direito de 3,7 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura em concreto, telhas de metálicas, piso de concreto. Apresenta estado de conservação bom.

Vestiário - Possui área total de 33,00 m², pé direito de 2,9 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto, com alvenaria em tijolo, laje, piso de cerâmica, esquadrias de ferro, portas internas de madeira. Na parte externa e interna o revestimento é feito com massa corrida e pintura. Apresenta estado de conservação bom.

Depósito de Lenha - Possui área total de 865,00 m², pé direito de 4,15 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura metálica, com telhas de metálicas e piso parcial de cimento e terra. O fechamento é feito com telhas de metálicas. Apresenta estado de conservação bom.

Moegas / Tombador - Possui área total de 355,00 m², pé direito de 6 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura metálica, telhas de metálicas, piso de concreto. Apresenta estado de conservação bom.

Almoxarifado / Manutenção / Classificação - Possui área total de 115,00 m², 2 pavimentos, pé direito de 3,0 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto, com alvenaria em tijolo, telhas de calhetão, piso de concreto, esquadrias de ferro, portas internas de madeira. Na parte interna sem revestimento com pintura, e na parte externa o revestimento é feito com massa corrida e pintura. Apresenta estado de conservação bom.



Associação - Possui área total de 150,00 m², pé direito de 2,8 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto, com alvenaria em tijolo, telhas cerâmicas, piso de cimento queimado, esquadrias de ferro, portas internas de madeira, forro de madeira. Na parte externa e interna o revestimento é em tijolo aparente com pintura parcial. Apresenta estado de conservação bom.

Cancha de Bocha - Possui área total de 150,00 m², pé direito de 3,5 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto, com alvenaria em tijolo, telhas cerâmicas, piso de cimento queimado. Na parte externa e interna o revestimento é em tijolo aparente sem pintura. Apresenta estado de conservação bom.

Casa de Força - Possui área total de 44,50 m², pé direito de 6,75 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de alvenaria, com telhas de metálicas, piso de cimento e portas e esquadrias de ferro. Na parte externa e interna o revestimento é feito com massa corrida e pintura. Apresenta estado de conservação bom.

Cobertura da balança - Possui área total de 168,00 m², pé direito de 6,00 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura metálica com telhas metálicas, piso de cimento. Apresenta estado de conservação bom.

Escritório - Possui área total de 151,00 m², pé direito de 3,0 metros e idade aparente de 20 anos. A edificação é construída em estrutura de concreto, com alvenaria em tijolo, telhas de calhetão, piso laminado, esquadrias de ferro, portas internas de madeira, forro de madeira. Na parte externa e interna o revestimento é em tijolo aparente sem pintura. Apresenta estado de conservação bom.

Bases Para 20 Silos - Base constituída de concreto armado com 11,31 m³ por base, totalizando 226,19 m³.

Bases Para 03 Silos Maiores e 02 Silos do Deposito de Lenha - Base constituída de concreto armado com média de 14,99 m³ por base, totalizando 74,93 m³.

Expedição - Estrutura constituída de concreto armado, com a área de 160,00 m², e telheiro com 50,00 m², totalizando 210,00 m², com pé direito de 6,3 metros. Fechamento em uma lateral com tijolo, e na parte externa e interna o revestimento é feito com massa corrida e pintura, piso de concreto. Apresenta estado de conservação bom.

Fosso das Moegas - Base constituída de concreto armado com 39,60 m³ por base, totalizando 158,40 m³. A capacidade de cada moega é de 5.800 sacas.

A Control Union ressalta que não foram fornecidas pelo cliente plantas referentes às construções e que as benfeitorias estão parcialmente averbadas nas matrículas. Sendo assim, as medidas apresentadas neste laudo referem-se à estimativas realizadas durante a inspeção, podendo ser modificadas mediante apresentação de documentação comprobatória.

21

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - connect@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Reproduction and further use without the scope of the present report is, without restrictions and with due care and risk. All data herein are subject to the General Conditions of Business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from www.controlunion.com.br/termsandconditions. Claims in respect of any negligence performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care provided by the firm itself. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service for which the liability arises or from which it has arisen.



6. VALOR DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Além de avaliar a terra nua e as benfeitorias não reprodutivas das propriedades, a Control Union avaliou também as máquinas e equipamentos presentes na propriedade.

De acordo com o laudo emitido em 15 de Fevereiro de 2019, anexo a este laudo, as máquinas e equipamentos foram avaliados com os seguintes valores:

7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

A metodologia aplicada para a elaboração deste laudo está baseada nas normas definidas pela A.B.N.T - Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), definidas e especificadas na seção 6.1 deste relatório, e em pesquisas de mercado que englobam, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóveis avaliando.

- ABNT NBR 14653-1:2001, que estabelece e consolida "os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliações de bens" e;
- ABNT NBR 14653-2:2004, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados em estudos analíticos realizados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

7.2. Pesquisa de mercado para estimativa de valores

Em função das características dos imóveis avaliando e da disponibilidade de fontes confiáveis no mercado para obtenção de valores imobiliários, a Control Union adotou para a elaboração deste laudo o "Método Comparativo de Dados de Mercado". Este método é definido pela NBR 14653-1 como aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos compráveis, constituintes da amostra".

Para efetuar a comparação entre os elementos selecionados, foi atribuído aos imóveis avaliando um unitário, obtido a partir de suas características, adequações e correções específicas. Em seguida, foram realizadas pesquisas de mercado que buscaram identificar imóveis que possuíssem elementos comparativos válidos e seus respectivos valores de mercado.

Em se tratando de uma região com características próprias, a pesquisa de amostras representativas junto ao mercado imobiliário foi feita de forma específica e direcionada. Foram consultados anúncios em jornais locais e internet, corretores e imobiliárias atuantes na região e proprietários de áreas em regiões similares ou próximas. Sempre que possível e que as informações tenham sido disponibilizadas, foram também consideradas pela Control Union informações sobre transações efetuadas para propriedades similares.



Para a elaboração deste laudo foram considerados os seguintes fatores de equivalência:

- a. **Equivalência de Situação:** dá-se preferência aos imóveis com a mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b. **Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c. **Equivalência de Características:** sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com os imóveis objetos da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado realizada na região identificou Oito amostras com características equivalentes; todas foram analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com os imóveis avaliando.

7.3. Tratamento de dados - terreno

Para realizar o tratamento dos dados pesquisados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os seus respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho foram utilizados os fatores que efetivamente contribuiriam para homogeneização das amostras e que foram publicados por autores profissionais de engenharia e arquitetura. O coeficiente de variação foi analisado antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado uma vez que os fatores regionais referentes aos fatores específicos não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando foram determinados, inicialmente, os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com os imóveis analisados, a saber:

- **Fator Oferta (Fo):** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento e uma redução de 20% sobre o preço ofertado quando considerado opinião de terceiros.

- **Fator Testada:** Para o cálculo do fator testada foram considerados pela Control Union dois fatores: a testada efetiva (T) (das amostras ou do avaliando) e a testada-padrão (T_P) do município, a fim de determinar o fator da influência da frente do imóvel no seu valor. Para este cálculo, foram utilizadas as fórmulas constantes da publicação "*Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*" (ABUNAHMAN, 2008, 2ª Ed, Editora Pini), na qual:

$$0,5 \leq \frac{T}{T_P} \leq 2,0$$

Sendo que:

Para $0,5 < \frac{T}{T_P} \rightarrow F_{\text{Testada}} = 0,840$

e

Para $2,0 > \frac{T}{T_P} \rightarrow F_{\text{Testada}} = 1,189$

- **Fator Topografia:** Para o cálculo do fator topografia, também foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por DEI VEGNIERI *apud* ABUNAHMAN (2008), conforme abaixo, levando-se em consideração a situação paradigma de terreno plano (fator 1,0):

Plano	1,00
Caído até 5%	0,90
Caído de 5 a 10%	0,80
Acima de 10%	0,70
Active suave	0,90
Active acentuado	0,70

- **Fator Proporção de Áreas:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final dos imóveis. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre áreas dos comparativos e dos avaliando forem menor a 30\%}$$



$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas dos comparativos e dos avaliando forem maior a 30\%}$$

- **Fator Profundidade:** o fator de profundidade equivalente (P_e) foi calculado utilizando como base a profundidade padrão do município ou do zoneamento no qual o imóvel está localizado¹⁰ e baseado nas seguintes hipóteses, apresentadas por ABUNAHMAN (2008):

Condicional	Fator Profundidade
$P_e \leq 0,5 P_{\min}$	0,70710
$0,5 P_{\min} \leq P_e \leq P_{\min}$	$(P_e / P_{\min})^{0,5}$
$P_{\min} \leq P_e \leq P_{\max}$	1,0
$P_{\max} \leq P_e \leq 2 P_{\max}$	$(P_{\max} / P_e)^{0,5}$
$P_e > 2 P_{\max}$	0,70710

- **Fator Superfície:** Para o cálculo do fator superfície, foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por ABUNAHMAN (2008), conforme abaixo, levando-se em consideração a situação paradigma de terreno firme e seco (fator 1,0):

Terreno seco	1,00
Terreno alagadiço	0,70
Terreno brejoso	0,60
Terreno inundável	0,50

- **Fator Aproveitamento:** O cálculo do fator aproveitamento foi realizado levando-se em conta o coeficiente de aproveitamento determinado pela legislação vigente¹¹ para a região no imóvel avaliando. Para a obtenção deste, foi efetuada, individualmente, a divisão do coeficiente de aproveitamento do avaliando pelo dos elementos pesquisados.
- **Fator Acesso:** O fator de acesso leva em consideração o acesso à condução e transporte público. Foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por ABUNAHMAN (2008), conforme abaixo:

Condução (+1.000m)	1,00
Condução (-1.000m)	1,02
Condução direta	1,05

¹⁰ De acordo com o Plano Diretor ou Lei de Uso e Ocupação do Solo.

¹¹ De acordo com o Plano Diretor ou Lei de Uso e Ocupação do Solo.



- **Fatores especiais:** Os fatores especiais utilizados para esta avaliação, conforme apresentados por ABUNAHMAN (2008), consideram os seguintes:

Não há	1,00
Lote de vila	0,70
Lote encravado ou fundo	0,50
Industrial c/ ferroviário	1,20

- **Fator serviços:** Para realizar a correção dos padrões de urbanização do imóvel avaliando frente às amostras coletadas no mercado, a Control Union utilizou a tabela citada por CANTEIRO (1998). A tabela, citada no livro “*Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia*” consiste na análise dos seguintes fatores:

Água potável	0,15
Esgoto sanitário	0,10
Sarjetas	0,10
Rede elétrica	0,15
Iluminação pública	0,05
Pavimentação	0,30
Rede telefônica	0,05

- **Fator frentes:** Para o fator frentes, foi aplicado pela Control Union o critério dos fatores disponibilizados pela Instrução Normativa da Secretaria de Patrimônio da União (1994), conforme abaixo.

Uma frente	1,00
Duas frentes	1,15
Três frentes	1,25
Quatro frentes	1,30

Uma vez determinados os fatores de homogeneização a serem aplicados a cada uma das amostras, estes são multiplicados pelo valor unitário do terreno, atribuindo a cada uma das amostras um unitário específico, permitindo a utilização das destas no tratamento estatístico.

7.4. Tratamento estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos durante a homogeneização são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média dos valores, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:



M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

No qual:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

No qual:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

No qual:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão



Para esta avaliação foi utilizado o desvio padrão, critério esse que determina os limites inferior e superior das amostras, sendo que os valores não contidos nesta amplitude deverão ser descartados, uma vez que são considerados dados discrepantes.

Descrição dos cálculos:

- Cálculo da média aritmética do conjunto amostral:

$$x = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Equação 1: Média aritmética

- Cálculo do desvio padrão do conjunto amostral:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x)^2}{n - 1}}$$

Equação 2: Desvio padrão

No qual:

x_i = valor do dado amostral;
 n = número de elementos amostrais;
 x = média aritmética simples;
 s = desvio padrão

- Cálculo dos limites no critério do desvio padrão:

Os limites são determinados pela subtração ou adição do desvio-padrão ao valor da média aritmética do conjunto amostral, conforme as equações a seguir:

$$\lim_{inf} = x - s$$

$$\lim_{sup} = x + s$$

Equação 3: Limites no critério do desvio-padrão



No qual:

Lim_{inf} = limite inferior do intervalo;

Lim_{sup} = limite superior do intervalo;

$\bar{x}$ = média aritmética simples;

s = desvio-padrão.

- Saneamento dos dados amostrais;

Após a determinação dos limites, os elementos fora desta amplitude são usados como critérios de saneamento, por exemplo: amostras com valores trinta por cento acima ou abaixo da média são excluídas durante o processo de saneamento.

- Cálculo da nova média aritmética e do novo desvio padrão

Após expurgar os elementos discrepantes, através da verificação dos valores que estão abaixo e acima dos limites, obtém-se um novo conjunto amostral saneado, onde novamente calcula-se a média aritmética saneada ($\bar{x}_s$), e o respectivo desvio padrão saneado (s_s). Assim como o critério da média, este critério é aplicado uma única vez, sobre os dados homogeneizados.

7.5. Determinação de valor - benfeitorias

Para a determinação do valor das benfeitorias presentes nos imóveis avaliando, foi utilizado pela Control Union o Método do Custo de Reprodução. Para estabelecer o valor, foram utilizados os valores do custo unitário básico (CUB) publicados nas revistas e/ou entidades regionais correspondentes somados a uma porcentagem indicada na tabela de *Vantagem da Coisa Feita* (abaixo), que acresce uma porcentagem ao valor dos imóveis já prontos para uso, já considerando os possíveis custos indiretos.

Tabela "Vantagem da coisa Feita"				
Tipo de construção	Nova	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% - 21%	25% - 13%	13% - 0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2% - 0%
Residencial modesto e proletários	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%

Com base nas informações coletadas na vistoria, foi estimada a idade dos imóveis e determinado o estado de conservação das benfeitorias. Uma vez determinados esses fatores, foi o critério de acordo com o método de Ross-Heidecke que considera o estado de conservação e depreciação física da benfeitoria.

8. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Para este laudo, foram atingidos pela Control Union os seguintes Graus de Precisão e Fundamentação:

8.1 Grau de precisão

Tabela 4 da Norma- Graus de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Observar subseção 9.1			

Matrículas	Intervalo de Confiabilidade	Grau de precisão atingido
Matrícula 1	22,45%	Grau III
Matrícula 2	24%	Grau III
Matrícula 3	16%	Grau III

8.2 Grau de fundamentação - benfeitorias

Tabela 7 da Norma- Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Comentários	Condição Mínima		
		III	II	I
1	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	≥ 3	≥ 2	≥ 1
2	O BDI adotado foi justificado	≥ 2	≥ 2	≥ 1
3	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	≥ 2	≥ 1	≥ 1
Total de pontos para enquadramento do parecer técnico		≥ 7	≥ 5	≥ 3
Matrículas	Pontos	Enquadramento do Parecer técnico		
	6	Parecer técnico enquadrado no Grau II		



8.3 Grau de fundamentação - terreno

Tabela 3 da Norma- Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Comentários	Condição Mínima		
		III	II	I
1	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	≥ 2	≥ 1	≥ 1
2	A quantidade de dados de mercado foi inferior a quantidade mínima para o Grau I	≥ 3	≥ 2	≥ 1
3	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, sem foto	≥ 2	≥ 1	≥ 1
4	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau III	≥ 3	≥ 2	≥ 1
Total de pontos para enquadramento do laudo		≥ 10	≥ 6	≥ 4

Matrículas	Pontos	Enquadramento do Laudo
Matrícula 1	8	Laudo enquadrado como Parecer Técnico
Matrícula 2	8	Laudo enquadrado como Parecer Técnico
Matrícula 3	8	Laudo enquadrado como Parecer Técnico

8.1. Grau de fundamentação - benfeitorias

Tabela 7 da Norma- Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Comentários	Condição Mínima		
		III	II	I
1	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	≥ 3	≥ 2	≥ 1
2	O BDI adotado foi justificado	≥ 2	≥ 2	≥ 1
3	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	≥ 2	≥ 1	≥ 1
Total de pontos para enquadramento do laudo		≥ 7	≥ 5	≥ 3

Matrículas	Pontos	Enquadramento do Laudo
Matrícula 1	6	Laudo enquadrado no Grau II
Matrícula 2	6	Laudo enquadrado no Grau II
Matrícula 3	6	Laudo enquadrado no Grau II

8.2. Grau de fundamentação - laudo

Tabela 10 da Norma- Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários	Condição Mínima		
			III	II	I
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo	≥ 3	≥ 2	≥ 1
2	2	Na estimativa dos custos de reedificação, atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	≥ 3	≥ 2	≥ 1
3	2	O fator de comercialização foi justificado	≥ 2	≥ 1	≥ 1
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II	≥ 8	≥ 5	≥ 3



9. CRITÉRIO ADOTADO PARA APLICAÇÃO DE VALORES

9.1 Valor de mercado

9.1.1 Definição

Segundo a NBR 14653-1:2001, item 3.44, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O valor de mercado apresentado neste laudo respeita o fator oferta e demanda do mercado para determinada época de negociação, sendo esses reflexos diretos da situação mercadológica atual, passível de alterações dentro de um determinado período de tempo devido à essas mesmas condições.

9.1.2 Situação mercadológica

O mercado local atualmente encontra-se desaquecido. De acordo com as informações obtidas, foi informado pelos contatos que uma área com dimensões iguais a área do imóvel avaliado apresentaria preço de mercado entre R\$ 180,00 e R\$ 400,00 por metro quadrado, tudo isso também dependendo de sua infraestrutura. Imóveis de pequeno porte na região apresentam valores maiores devido ao valor final ser melhor e por apresentarem uma comercialização mais rápida, é estimado que, com o valor de mercado apresentado neste parecer técnico, os imóveis seriam vendidos em longo prazo (de 30 a 42 meses), desde que observadas condições de mercado iguais às apresentadas na data de referência da elaboração deste laudo.

9.2 Valor de liquidação forçada

Segundo a NBR 14653-1:2001, item 3.30, liquidação forçada é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Este valor é comumente utilizado para garantias bancárias e reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo (de seis a oito meses), em uma situação de baixa demanda e alta oferta. Desta forma os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois, nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda. Para este valor, a Control Union utiliza como referência um deságio de 30% do valor de mercado calculado e uma venda de médio-longo prazo (de 24 a 36 meses).

9.3 Critério de atualização de valores de máquinas e equipamentos

Nos casos em que os comprovantes não são da data recente é feito o devido reajuste com base no respectivo índice econômico nacional publicado pela revista "CONJUNTURA ECONÔMICA", da "Fundação Getúlio Vargas", obtendo-se assim o correspondente valor atual. Como a publicação destes índices é feita com certo atraso, o índice para o mês do parecer técnico é calculado através dos índices oficiais da inflação, dos últimos meses.

9.4 Critério do cálculo de depreciação técnica e obsolescência das máquinas

O cálculo de depreciação para máquinas de conjuntos industriais ou mesmo individuais, utilizado no presente trabalho tem como orientação para as vidas úteis adotadas a publicação do IBAPE/SP "Relatório de Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos" assinada pelo Engenheiro Osório Accioly Gatto.

Também para a mesma finalidade de Vidas Úteis, consultamos a tabela IV da "Vida Útil" para o cálculo de depreciação Técnica e "obsolescência", publicada no livro Engenharia de Avaliações, da Editora PINI, extraída do livro Perry Chemical Handbook, 3a. edição, página 1.822, tabela esta que é aceita pelo "Serviço de Rendas Internas do Departamento de Tesouro dos Estados Unidos".

No tocante a coeficientes de depreciação, lançamos mão do estudo do IBAPE/SP também assinado pelo Engenheiro Osório Accioly Gatto, denominado "Novos Conceitos de Depreciação para Máquinas e Equipamentos". A metodologia de depreciação utilizada foi a de Helio Caires, tendo em vista que este modelo é particularmente recomendado e consagrado para os cálculos de avaliação de máquinas e equipamentos sujeitos a regime severo de operação ou sob condições precárias de manutenção, quando estes fatores possam exercer influência decisiva no resultado final da avaliação

9.4.1 Cálculo do valor de mercado

O valor de mercado de um bem pode ser calculado conforme o caso, através de aplicação da porcentagem remanescente, considerando a depreciação técnica, definida do item acima, sobre o valor novo de reposição do bem, ou se for possível através de pesquisa de mercado de bens semelhantes que estejam à venda ou que foram vendidos junto a comerciantes, representantes ou fabricantes, considerando o método comparativo de dados de mercado.



9.4.2 Definição do valor de mercado

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, não estejam compelidas a realizar a negociação.

9.4.3 Cálculo do valor de liquidação para venda

O valor de liquidação para venda dos bens será calculado em função da liquidez que este bem tem, tendo em vista a necessidade de vendê-lo num curto espaço de tempo e a dificuldade do mercado em absorvê-lo neste mesmo período.

9.4.4 Definição do valor de liquidação para venda

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender.



10. VALORES

10.1 Detalhamento de valores

10.1.1 Valor do Terreno¹²

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	20.70,00		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	13.170,00		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	2.107,50		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

¹² Conforme indicado no Demonstrativo de Cálculos no final deste relatório.



10.1.2 Projeção do valor de terra nua para o ano de 2029

Para a projeção foi observado a inflação IPCA gerada pelo relatório de mercado Focus (Banco Central do Brasil)¹³. Com base no relatório foi estimado uma correção de valores futuros de aproximadamente 45,00%. Devido à falta de dados históricos sobre transações de terras com as características do avaliando, optou-se pelo IPCA gerado pelo relatório de mercado Focus (Banco Central do Brasil), conferindo uma estimativa de correção pela inflação.

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	20.750,00		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	13.170,00		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

Imóvel	Área (m²)	Unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
	2.107,50		
Valor de Mercado (R\$)	F. Comercialização		
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	F. Comercialização		

¹³<https://www.bcb.gov.br/acessoinformacao/legado?url=https:%2F%2Fwww.bcb.gov.br%2Fpec%2FGCI%2FPORT%2Freadout%2Freadout.asp>

10.1.3 Valor das construções¹⁴

Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão benf.	Coefficiente de realuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
REFEITÓRIO	33,00		20	50	Casa simples	1,06	0,75			
MECÂNICA E VESTIÁRIOS	148,00		20	50	Casa simples	1,06	0,75			
MOEGAS E PRÉ LIMPEZA	506,00		20	40	Galpão simples	0,73	0,71			
VESTIÁRIO	33,00		20	50	Casa simples	1,06	0,75			
DEPOSITO DE LENHA	865,00		20	40	Casa proletário	0,58	0,71			
MOEGAS / TOMBADOR	355,00		20	40	Galpão simples	0,73	0,71			
ALMOXARIFADO / MANUTENÇÃO / CLASSIFICAÇÃO	133,00		20	50	Casa simples	1,06	0,75			
ASSOCIAÇÃO	150,00		20	50	Casa simples	1,06	0,75			
CANCHA DE BOCHA	150,00		10	10	Cobertura média	0,25	0,57			
CASA DE FORÇA	44,50		20	40	Casa proletário	0,58	0,71			
COBERTURA DA BALANÇA	168,00		10	10	Cobertura média	0,25	0,57			
ESCRITÓRIO	151,00		20	50	Escritório simples/sem	1,21	0,75			

¹⁴ Calculado de acordo com índices tabelados (CUB/m²). Fonte: file:///C:/Users/vcatalan/Downloads/2019-2-Tabela-CUB-m2-valores-em-reais[N%C3%A3o%20enviado].pdf. Considerado somente valor construído por metro quadrado, sem análise de capacidade e estrutura.



Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão benef. elevador	Coefficiente de realuste /	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa	Custo Depreciado
BASES 20 SILOS	2.261,94		20	60	Galpão superior	1,00	0,78			
BASES 3 SILOS MAIORES + 2 SILOS DEP.LENHA	1.032,60		20	60	Galpão superior	1,00	0,78			
EXPEDIÇÃO	210,00		20	40	Galpão simples	0,73	0,71			
FOSSO DAS MOEGAS	288,00		20	60	Galpão superior	1,00	0,78			
Área Construída	6.529,05	Valor de mercado		Fator			1,00			
		Valor de liquidação		Fator			0,70			

OFFICE - Av. Brás de Pina Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F*55 11 3035-1600 - F*55 11 3032-7345 - controleuniao@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registramos e controlamos todos os dados de uma obra, desde a licitação até a entrega final. Nosso sistema de controle é baseado em tecnologia de ponta, permitindo a gestão de uma obra de forma eficiente e segura. Nosso sistema de controle é baseado em tecnologia de ponta, permitindo a gestão de uma obra de forma eficiente e segura. Nosso sistema de controle é baseado em tecnologia de ponta, permitindo a gestão de uma obra de forma eficiente e segura.

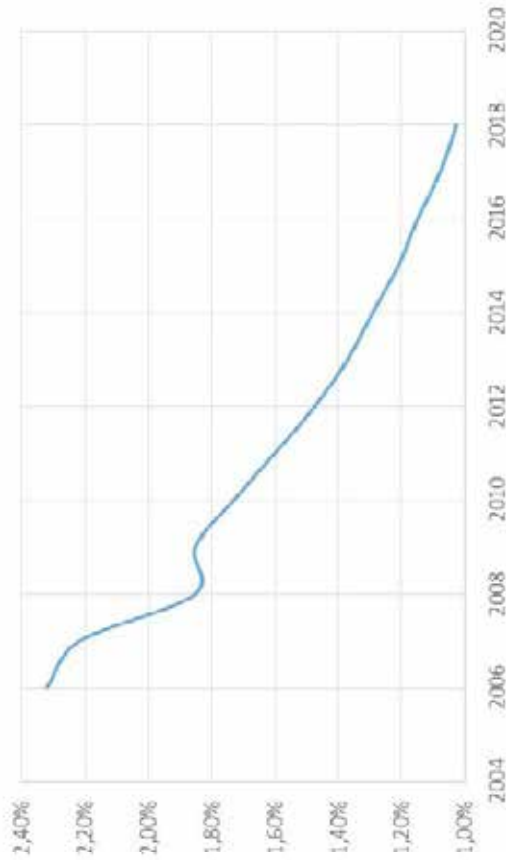
Para a projeção foi observado a série histórica dos índices anuais (porcentagem) de valorização da construção civil coletados no Sinduscon - Santa Catarina¹⁵. Com base neste modelo, foi realizado uma análise de regressão por preços hedônicos, metodologia estatística típica para o cálculo de números índice em séries históricas, gerando assim uma série de índices entre 2006 e 2018. Através de um modelo denominado ARIMA - Modelo Autoregressivo Integrado de Média Móveis, o qual resultou nos índices do período de 2019 a 2028. Com base nos índices entre 2019 e 2028 foi estimado uma correção de valores futuros de 11,75%. Fatores como manutenção e eventuais melhorias das construções não foram consideradas na projeção. O referido método de atualização foi utilizado, pois se trata de uma ferramenta que possui uma série histórica de preços, que consequentemente nos permite ter uma estimativa mais apurada do comportamento das curvas no futuro, tendo em vista que é possível estudar os comportamentos dos custos de reedificação das construções ao longo de um determinado período analisado.

41



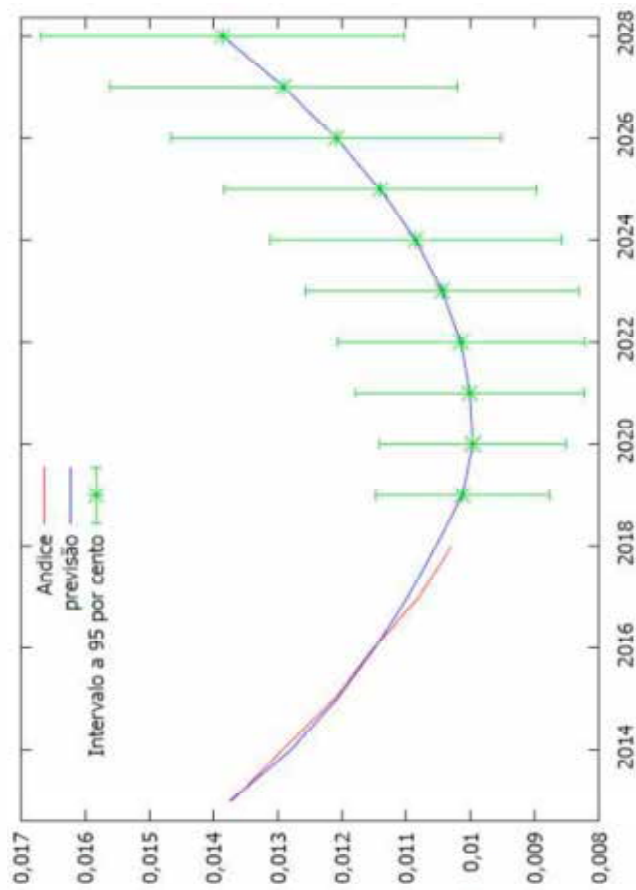


Índice de preços de construções civis



OFFICE - Av. Brooklin Paulista, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Informações e conteúdos sobre o Índice de Preços de Construções Civis são de propriedade intelectual de Control Union e não podem ser reproduzidos sem a autorização expressa da Control Union. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas.



OFFICE - Av. Brookfield Funes Ltda, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Information and control are within the scope of the company's regular activities and with our own staff. All our services are subject to the General Conditions of Services of the company, available on our website (www.controlunion.com.br). The company is not responsible for the use of the information provided by the client. The company will be responsible for the use of the information provided by the client. The company will be responsible for the use of the information provided by the client. The company will be responsible for the use of the information provided by the client.

Denominação	Área construída (m²)	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão benf.	Coefficiente de reatuste / IBAPE	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
REFEITÓRIO	33,00		30	40	Casa simples	1,06	0,64			
MECANICA E VESTIARIOS	148,00		30	40	Casa simples	1,06	0,64			
MOEGAS E PRÉ LIMPEZA	506,00		30	30	Galpão simples	0,73	0,57			
VESTIARIO	33,00		30	40	Casa simples	1,06	0,64			
DEPOSITO DE LENHA	865,00		30	30	Casa proletário	0,58	0,57			
MOEGAS / TOMBADOR	355,00		30	30	Galpão simples	0,73	0,57			
ALMOXARIFADO / MANUTENÇÃO / CLASSIFICAÇÃO	133,00		30	40	Casa simples	1,06	0,64			
ASSOCIAÇÃO	150,00		30	40	Casa simples	1,06	0,64			
CANCHA DE BOCHA	150,00		20	0	Cobertura média	0,25	-			
CASA DE FORÇA	44,50		30	30	Casa proletário	0,58	0,57			
COBERTURA DA BALANÇA	168,00		20	0	Cobertura média	0,25	-			
ESCRITÓRIO	151,00		30	40	Escritório simples/sem elevador	1,21	0,64			
BASES 20 SILOS	2.261,94		30	50	Galpão superior	1,00	0,68			
BASES 3 SILOS MAIORES + 2 SILOS DEP. LENHA	1.032,60		30	50	Galpão superior	1,00	0,68			



Denominação	Área construída	Unit. (R\$)	Idade aparent.	Vida Remanescente	Padrão bent.	Coefficiente de realuste /	Depreciação	Custo Novo	Vantagem da coisa feita	Custo Depreciado
EXPEDIÇÃO	210,00		30	30	Galpão simples	0,73	0,57			
FOSSO DAS MOEGAS	288,00		30	50	Galpão superior	1,00	0,68			
Área Construída	6.529,05	Valor de mercado		Fator			1,00			
		Valor de liquidação		Fator			0,70			

OFFICE - Av. Briccoletti Farias Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will require the signature of the principal agent, signed instructions and will not be valid until. All our services are subject to the General Conditions of Services of the company, available on our website. The company reserves the right to modify its services and prices without prior notice. The company will be responsible for the information provided by the client. Liability, with respect to the information provided, is limited to the amount of the fee of consultation due for the respective service to which the liability relates or from which it was arisen.



10.1.5 Campo de arbítrio¹⁶

Para esta avaliação, não foi utilizado o campo de arbítrio.

10.1.6 Valor de máquinas e equipamentos

¹⁶ Intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.



10.1.7 Detalhe dos valores de máquinas e equipamentos

11 ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
1	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 37 METROS	1999			
2	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 33 METROS	1999			
3	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 33 METROS	1999			

OFFICE : Av. Brásiliense Fátima Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registramos e controlamos a origem e a integridade dos produtos, serviços e materiais que são utilizados em nossos projetos de engenharia e arquitetura. Nossa missão é garantir a qualidade e a segurança dos nossos projetos e serviços, bem como a transparência e a integridade dos nossos processos. Nossa política é a de não utilizar produtos, serviços e materiais de origem duvidosa ou de baixa qualidade. Nossa política é a de não utilizar produtos, serviços e materiais de origem duvidosa ou de baixa qualidade.









ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
12	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 22,5 METROS	1999			
13	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 22,5 METROS	1999			
14	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 22,5 METROS	1999			
15	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			

OFFICE : Av. Brásiliense Funches, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01432-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Information and control will define the scope of the project, project information and will not be used with. All the amounts are subject to the General Conditions of purchase of the material and the conditions of sale of the material. The information is provided for the information of the client and is not intended to be used for any other purpose. The information is provided for the information of the client and is not intended to be used for any other purpose. The information is provided for the information of the client and is not intended to be used for any other purpose.



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
16	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			
17	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			
18	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			
19	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			

OFFICE - Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be the responsibility of the signatory of the invoice, signed and stamped with the company seal. All invoices are subject to the General Conditions of Services of the company, available on the website www.controlunion.com.br. The company reserves the right to request the return of invoices not paid within the established period. The company will be responsible for the payment of the invoice, and the client will be responsible for the payment of the invoice. The amount of the fee of consultation due for the invoice is R\$ 100,00 (one hundred reais) per month, plus 10% (ten percent) of the value of the invoice.







ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
28	XANXERÊ- SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
29	XANXERÊ- SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
30	XANXERÊ- SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
31	XANXERÊ- SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			

OFFICE : Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will define the scope of the project's impact assessment and will not be used with. All data entered are subject to the General Conditions of Sale and the
provisions of the Brazilian Civil Code and the Brazilian Consumer Protection Code. The user will be responsible for the accuracy of the data entered and for the use of the
software. The amount of the fee of construction due for the project is not to be used for the payment of the project's fee.











ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
48	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
49	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
50	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 15 METROS	1999			
51	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 15 METROS	1999			

OFFICE - Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be the responsibility of the project architect, engineer or contractor and will not be the responsibility of the company. The company is not responsible for the accuracy of the information provided in this document. The company is not responsible for the accuracy of the information provided in this document. The company is not responsible for the accuracy of the information provided in this document.





ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
56	XANXERÊ-SC	1	ROSCA	ROSCA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 30 TON/H, COMPRIMENTO 6 METROS	1999			
57	XANXERÊ-SC	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 40 TON/H	1999			
58	XANXERÊ-SC	1	MÁQUINA DE LIMPEZA	MÁQUINA DE LIMPEZA, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 40 TON/H	1999			
59	XANXERÊ-SC	1	SECADOR	SECADOR DE CEREAIS, FAB KEPLER WEBER, MODELO KW 40, CAPACIDADE 40 TON/H, COM FORNALHA EM ALVENARIA DE REFRATÁRIOS	1977			

OFFICE - Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will verify the origin of the equipment objects, original manufacturers and will not use with other. These services are subject to the approval of the Chamber of Institutional Management and Control of the Municipality of Xanxerê. The Chamber of Institutional Management and Control of the Municipality of Xanxerê is a public institution of the Municipality of Xanxerê, created by Law 1.707/1994. The amount of the fee of consultation due for the acquisition of the work is the following: amount of R\$ 100,00 (one hundred reais).







ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
68	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
69	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
70	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
71	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			

OFFICE - Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be subject to the inspection of the competent authorities and will not be subject to the control of the Company. The Company is not responsible for the accuracy of the information provided by the client. The Company is not responsible for the accuracy of the information provided by the client. The Company is not responsible for the accuracy of the information provided by the client.



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
72	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
73	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
74	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
75	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			

OFFICE : Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will define the scope of the project's impact assessment and will not be used with. All data entered are subject to the General Conditions of Services of the company and will be subject to the company's internal control system. The company reserves the right to modify the information entered in the system without prior notice. The amount of this fee is proportional to the project's complexity and the number of data entered.





ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
80	XANXERÊ- SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
81	XANXERÊ- SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
82	XANXERÊ- SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
83	XANXERÊ- SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			

OFFICE - Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will require the signature of the responsible officer, signed and countersigned with our own seal with. These amounts are subject to the General Conditions of Services of the company and to the specific conditions of the contract. The amounts are subject to the General Conditions of Services of the company and to the specific conditions of the contract. The amounts are subject to the General Conditions of Services of the company and to the specific conditions of the contract.















ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
112	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 25 CV	1999			
113	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 25 CV	1999			
114	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 25 CV	1999			
115	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, FAB GEWA, MODELO BCF 464 SG, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			

© 2005 - Au. Brigidium Rapo Lima, 1485 - 7th Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP: 01452-000 - Jardim Paulistano - 506 Bayle - SP - 05511-90,95-1600. F: 55 11 3032-7345 - comercial@contribuicao.com.br - www.contribuicao.com.br

[illegible]



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
116	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, FAB GEMA, MODELO BCF 464 SG, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
117	XANXERÊ-SC	1	SUGADOR DE GRÃOS	SUGADOR DE GRÃOS, FAB MANUTEC, MODELO SMTAE 300	2013			
118	XANXERÊ-SC	1	TOMBADOR	TOMBADOR HIDRÁULICO, FAB PILLI, CAPACIDADE 80 TONELADAS, PLATAFORMA DIM 3,3 M X 20,8 M	2014			
119	XANXERÊ-SC	1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA UNIDADE, INCLUINDO ENTRADA DE ENERGIA, FIAÇÕES, CABOS, PAINÉIS, INTERLIGAÇÃO, BANDEJAMENTO E INSTALAÇÃO	1999			

OFFICE : Av. Brás de Pina, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01432-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will define the scope of the project, project execution and will not be held with. All the amounts are subject to the General Conditions of Services of the company and will be subject to the terms and conditions of the contract. The company will be responsible for the execution of the project and will be responsible for the execution of the project. The company will be responsible for the execution of the project and will be responsible for the execution of the project.



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO (R\$)
120	XANXERÊ- SC	1	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E CANALIZAÇÃO DA UNIDADE	1999			
TOTAL								

OFFICE : Av. Brásiliense Fátima Lima, 1485 - 7ª Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registries and control will define the scope of the project's impact on the environment and will not be held liable. All our services are subject to the General Conditions of Service of the company, available on the website www.controlunion.com.br. The company is not responsible for the results of the project, but only for the quality of the work performed. The amount of the fee of consultation due for the project is not subject to any discount.



11.1.1 Projeção de valores de máquinas e equipamentos para o ano de 2029

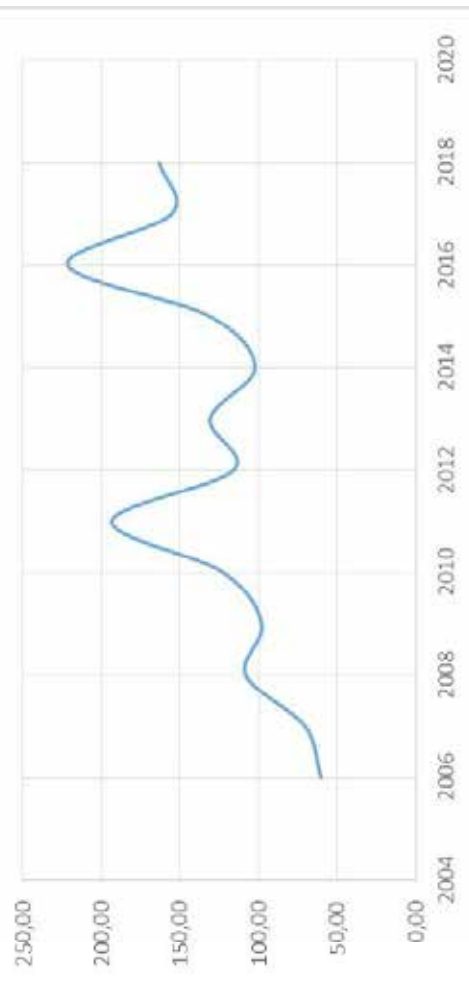
Para a projeção foi realizado uma busca de cotações de equipamentos do setor graneleiro entre 2014 e 2018, a partir disso foi montado uma regressão considerando a data da cotação, o preço, o tipo de equipamento (secador, silo, pré limpeza, transportadores, etc.), a capacidade, as dimensões e o fabricante (KW, Comil, Pagé, etc.). Com base neste modelo, foi realizado uma análise de regressão por preços hedônicos, metodologia estatística típica para o cálculo de números índice em séries históricas, gerando assim uma série de índices entre 2006 e 2018. Através de um modelo denominado ARIMA - Modelo Autoregressivo Integrado de Média Móveis, o qual resultou nos índices do período de 2019 a 2028. Esta metodologia foi utilizada, pois temos um banco de dados expressivo de cotações de empresas especializadas em máquinas e equipamentos de unidades armazenadoras, de pelo menos nos últimos 5 anos. Com base nestas cotações, foi possível se obter uma série histórica que nos permite ter uma estimativa aproximada do que possa ocorrer no futuro, com relação aos preços de valor a novo.

HISTÓRICO												
ANO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ÍNDICE	60,53	70,78	108,44	98,29	122,76	193,62	116,13	131,13	102,52	131,08	221,51	155,57
												2018
												163,49

PROJETADO											
ANO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
ÍNDICE	202,08	200,81	206,00	213,16	220,93	228,89	236,9	244,93	252,97	261,01	

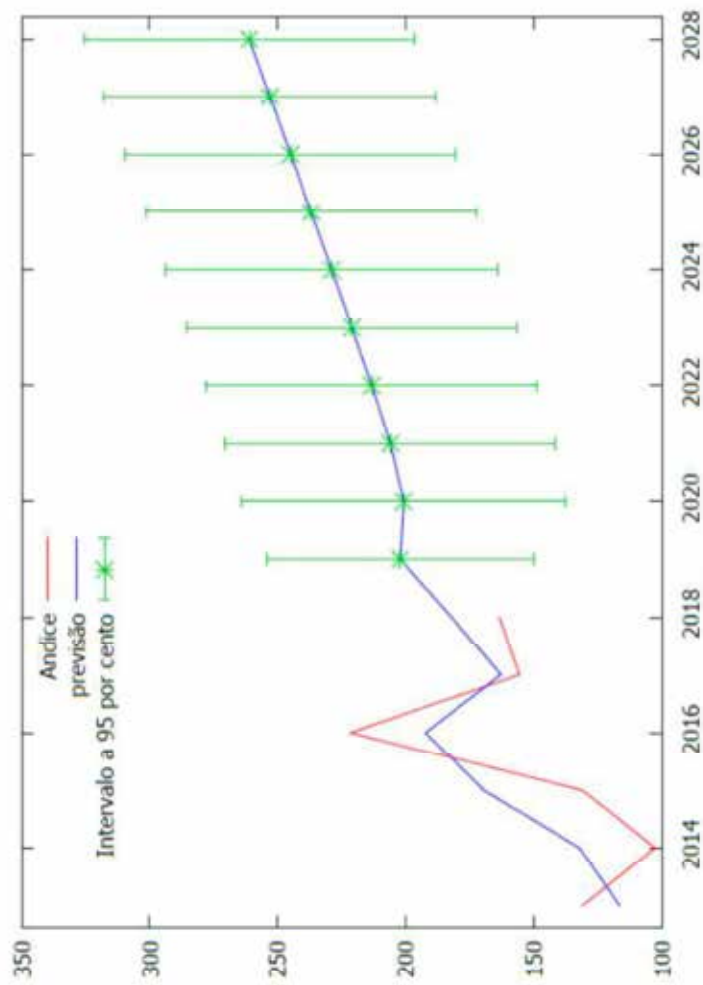


Índice de preços de equipamentos de movimentação de granéis



OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registamos e controlamos o valor de todo o equipamento de movimentação de granéis, desde a aquisição até a venda, com o objetivo de fornecer ao cliente a melhor informação possível sobre o mercado. Nosso trabalho é realizado em parceria com a Associação Brasileira de Comércio Exterior (ABCEX) e a Associação Brasileira de Comércio Exterior (ABCEX).
Nosso trabalho é realizado em parceria com a Associação Brasileira de Comércio Exterior (ABCEX) e a Associação Brasileira de Comércio Exterior (ABCEX).
Nosso trabalho é realizado em parceria com a Associação Brasileira de Comércio Exterior (ABCEX) e a Associação Brasileira de Comércio Exterior (ABCEX).



OFFICE - Av. Brodowski Funes Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Information and control are within the scope of the company's regular activities and will not be sold separately. All data are subject to the General Conditions of Sale of the company's products and services, which are available on the company's website. The company is not responsible for the accuracy of the information provided. The company is not responsible for the accuracy of the information provided. The company is not responsible for the accuracy of the information provided.



Por fim, foi utilizado a valorização entre 2028 e 2018 para obter uma valorização de 60%:

ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
1	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, FAB KEPLER WEBER, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 37 METROS	1999			
2	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 33 METROS	1999			
3	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 33 METROS	1999			
4	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 31 METROS	1999			

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will define the scope of the project's impact on the environment and will not be used with other similar and related to the project. The project's impact on the environment will be defined by the project's impact on the environment and will not be used with other similar and related to the project. The project's impact on the environment will be defined by the project's impact on the environment and will not be used with other similar and related to the project.



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
5	XANXERÊ- SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 15 TON/H, ALTURA 14 METROS	1999			
6	XANXERÊ- SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 15 TON/H, ALTURA 14 METROS	1994			
7	XANXERÊ- SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 40 METROS	1999			
8	XANXERÊ- SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 32 METROS	1999			

OFFICE - Rua Brás de Pina Lemos, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01432-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be the responsibility of the project architect, engineer and/or contractor and will not be the responsibility of the company. The company is not responsible for the accuracy of the information provided in this document. The company is not responsible for the accuracy of the information provided in this document. The company is not responsible for the accuracy of the information provided in this document.



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
9	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 26 METROS	1999			
10	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 26 METROS	1994			
11	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 16 METROS	1999			
12	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 22,5 METROS	1999			

OFFICE : Av. Brodowski Funes Ltda, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will define the scope of the project's impact assessment and will not be used with. All our services are subject to the General Conditions of Services of Environmental Assessment and Control, available on our website. The Client must be aware that the Environmental Assessment and Control is a service that requires the payment of a fee. The fee will be calculated based on the number of people involved in the project, the complexity of the project, the amount of time and the amount of the project. The fee will be calculated based on the number of people involved in the project, the complexity of the project, the amount of time and the amount of the project.

ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
13	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 22,5 METROS	1999			
14	XANXERÊ-SC	1	ELEVADOR	ELEVADOR DE CANECAS, CAPACIDADE 60 TON/H, ALTURA 22,5 METROS	1999			
15	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			
16	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
17	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			
18	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			
19	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			
20	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			

OFFICE - Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - controle@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be the responsibility of the project engineer, without prejudice that with our services will be issued orders and subject to the General Conditions of Service of the company, which will be available on the website www.controlunion.com.br. The company will be responsible for the maintenance of the equipment and for the replacement of the parts and materials. The amount of the fee of consultation will be the subject of a separate agreement with the company, which will be available on the website www.controlunion.com.br.



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
21	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 57 METROS	1999			
22	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 61 METROS	1999			
23	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 61 METROS	1999			
24	XANXERÊ-SC	1	CORREIA TRANSPORTADORA	CORREIA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 13 METROS	1999			

OFFICE : Av. Brodowski Farias Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01432-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will define the scope of the project's impact, impact assessment and will not be used with. Impact studies are subject to the General Chamber of Commerce of São Paulo
provisions and will be subject to the Chamber of Commerce of São Paulo. The Chamber of Commerce of São Paulo will be responsible for the impact assessment and will be subject to the Chamber of Commerce of São Paulo.
Control will be responsible for the impact assessment and will be subject to the Chamber of Commerce of São Paulo. Control will be responsible for the impact assessment and will be subject to the Chamber of Commerce of São Paulo.
The amount of the fee of construction due for the project is subject to the Chamber of Commerce of São Paulo. The amount of the fee of construction due for the project is subject to the Chamber of Commerce of São Paulo.



88

and efforts are carried out within the limits of the present capacity, updated restrictions and with the use of safe and effective services are subject to the General Committee of Supervisors' recommendation of Expenses Agencies, a study of which can be conducted by one of the communication units for further consideration. Claims in respect of any expenses incurred by the staff will be considered only after the due time period for the same has expired. It is noted that the expenditure statement received which appears to be valid for the FY1997 amount of the bill is considerably less than the expenditure for the same period for the FY1996.





ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
37	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
38	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
39	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
40	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			

OFFICE : Av. Brodowski Funes Ltda, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01432-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will define the scope of the project's impact assessment and will not be used with. All data entered are subject to the General Conditions of Service of the company and will be subject to the company's internal control system. The company reserves the right to modify the information provided in this document without prior notice. The amount of this or construction due for the respective project is not a fee. The company reserves the right to modify the amount of this or construction due for the respective project is not a fee. The company reserves the right to modify the amount of this or construction due for the respective project is not a fee.



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
41	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
42	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
43	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
44	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be the responsibility of the signatory, subject to the provisions of the law and the regulations of the Council of Taxation of the State of São Paulo. The signatory is responsible for the accuracy of the information provided and for the payment of the taxes and contributions due. The signatory is also responsible for the payment of the taxes and contributions due. The signatory is also responsible for the payment of the taxes and contributions due.

ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
45	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
46	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
47	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			
48	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 7 METROS	1999			





ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
53	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 40 TON/H, COMPRIMENTO 16,5 METROS	1999			
54	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 14,6 METROS	1999			
55	XANXERÊ-SC	1	REDLER	TRANSPORTADOR DE ARRASTE TIPO REDLER, CAPACIDADE 60 TON/H, COMPRIMENTO 14,6 METROS	1999			
56	XANXERÊ-SC	1	ROSCA	ROSCA TRANSPORTADORA, CAPACIDADE 30 TON/H, COMPRIMENTO 6 METROS	1999			

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be the responsibility of the signatory of the invoice, signed and stamped with the company seal. All data entered are subject to the General Conditions of Services of the company, available on the website www.controlunion.com.br. The company will be responsible for the accuracy of the data entered. The company will be responsible for the accuracy of the data entered. The company will be responsible for the accuracy of the data entered.















ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
81	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
82	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
83	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			
84	XANXERÊ-SC	1	SILO	SILO DE ARMAZENAGEM CILÍNDRICO VERTICAL COM FUNDO PLANO, CAPACIDADE 1.200 TONELADAS	1999			

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F - 55 11 3035-1600 - F - 55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will adhere the terms of the original project, signed instructions and will not use our staff. All our services are subject to the General Conditions of Services of the company, available on our website www.controlunion.com.br. The company reserves the right to change the terms of the contract without prior notice. The company will be responsible for the payment of the invoice. The company will be responsible for the payment of the invoice. The company will be responsible for the payment of the invoice.

102[illegible]



ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
89	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, FAB GEMA, MODELO BCF 464 SG, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
90	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, FAB GEMA, MODELO BCF 464 SG, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
91	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, FAB GEMA, MODELO BCF 464 SG, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
92	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, FAB GEMA, MODELO BCF 464 SG, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			

OFFICE - Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be the responsibility of the signatory, signed and countersigned with the company seal. All data entered are subject to the official Chambers of Commerce of the respective states and municipalities. The company will be responsible for the accuracy of the data entered. The company will be responsible for the accuracy of the data entered. The company will be responsible for the accuracy of the data entered.













ITEM	LOCAL	QTDE	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	ANO	VALOR NOVO TOTAL (R\$)	VALOR DE MERCADO 2029 (R\$)	VALOR DE LIQUIDAÇÃO 2029 (R\$)
113	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 25 CV	1999			
114	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 25 CV	1999			
115	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, FAB GEMA, MODELO BCF 464 SG, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			
116	XANXERÊ-SC	1	VENTILADOR	VENTILADOR AERADOR, FAB GEMA, MODELO BCF 464 SG, ACIONADO POR MOTOR ELÉTRICO DE 7,5 CV	1999			

OFFICE - Av. Brigadier Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Q. 11 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
F +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contabilidade@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registration and control will be the responsibility of the signatory of the invoice, signed and stamped with the company seal. The amount of the invoice will be the responsibility of the signatory of the invoice, signed and stamped with the company seal. The amount of the invoice will be the responsibility of the signatory of the invoice, signed and stamped with the company seal.





11.2 Valor dos imóveis para mercado

Área do

terreno : 20.750,00 m².

Área construída

Área do

terreno : 13.170,00 m².

Área construída

Área do

terreno : 2.107,50 m².

Área construída

111

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP : 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - connecting@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Regulations are subject to the terms of the Privacy Policy, located at www.controlunion.com.br/privacy-policy. All data collected is subject to the General Conditions of Business of International Federation of Insurance Agreements, a copy of which can be downloaded from www.controlunion.com.br/terms-and-conditions. Control Union is not responsible for any information performed by Control Union will be considered only if based upon data for data provided by the first party. Warning that under no circumstances whatsoever occurs a total aggregate sum equal to the total of the amount of the fee is considered due for the respective service to which the fee is related or from which it is derived.



11.3 Valor de liquidação forçada

Área do terreno : 20.750,00 m².

Área construída : 6.529,05 m².

Área do terreno : 13.170,00 m².

Área construída : 0,00 m².

Área do terreno : 2.107,50 m².

Área construída : 0,00 m².

11. DETALHAMENTO DOS VALORES POR IMÓVEL

11.1 Valoração Técnica Atual

ITEM	Total por matrícula		
TERRA NUA	4.648.000,00	3.106.276,00	724.053,00
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	0,00	0,00	0,00
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	0,00	0,00	0,00
PASSIVO AMBIENTAL	0,00	0,00	0,00
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	0,00	0,00	0,00
Valor de Mercado			
Valor de Liquidação Forçada			
Área (m²)	20.750,00	13.170,00	2.107,50
R\$/m²			

ITEM	Benfeitorias não reprodutivas	Máquinas e equipamentos	Total
TERRA NUA			8.478.329,00
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS			0,00
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	5.872.150,00		5.872.150,00
PASSIVO AMBIENTAL			0,00
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		2.437.100,00	2.437.100,00
Valor de Mercado			
Valor de Liquidação Forçada			
Área (m²)			36.027,50
R\$/m²			

11.2 Valoração Técnica Projetada para 2029

ITEM	Total por matrícula		
TERRA NUA	6.740.536,00	4.504.726,00	1.050.023,00
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	0,00	0,00	0,00
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	0,00	0,00	0,00
PASSIVO AMBIENTAL	0,00	0,00	0,00
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	0,00	0,00	0,00
Valor de Mercado			
Área (m²)	20.750,00	13.170,00	2.107,50
R\$/m²			

ITEM	Benfeitorias não reprodutivas	Máquinas e equipamentos	Total
TERRA NUA			12.295.285,00
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS			0,00
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	5.039.109,00		5.039.109,00
PASSIVO AMBIENTAL			0,00
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		1.681.700,00	1.681.700,00
Valor de Mercado			
Área (m²)			36.027,50
R\$/m²			



11.3 Valoração através de consulta no mercado

ITEM	Total por matrícula
Valor de Mercado*	
Área (m²)	36.027,50
R\$/m²	

*A Control Union não se responsabiliza pelo valor apresentado, tendo em vista que este valor tem como base um levantamento de dados de opinião dos players do mercado de armazenagem de grãos da região.



12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se ainda que os mesmos se encontrem livre de quaisquer ônus. A Control Union não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem como aquelas contidas na documentação, estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.
4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local e coerente com o apresentado por bancos de dados públicos consultados.
5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando à averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A Control Union não possui "know-how" sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda dos imóveis.
6. É vedada a publicação, ainda que parcial, deste trabalho, que é dirigido ao cliente discriminado na capa, e a Control Union não tem qualquer responsabilidade perante terceiros que venham a assumir posições e ou tomar decisões com base em seu conteúdo.
7. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis objetos deste trabalho.
8. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma "fotografia" momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a Control Union não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do

mercado.

116

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - contato@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registramos nos cartórios e/ou em nome de terceiros, todos os direitos e/ou de terceiros. Todos os direitos reservados. A Control Union não se responsabiliza por danos de qualquer natureza decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos de qualquer natureza decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas. A Control Union não se responsabiliza por danos de qualquer natureza decorrentes do uso indevido das informações aqui apresentadas.



8. Ressalta-se o fato da confidencialidade das informações contidas no presente documento, principalmente no que diz respeito a transações efetuadas.
9. O laudo é considerado pela Control Union, como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

13. ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

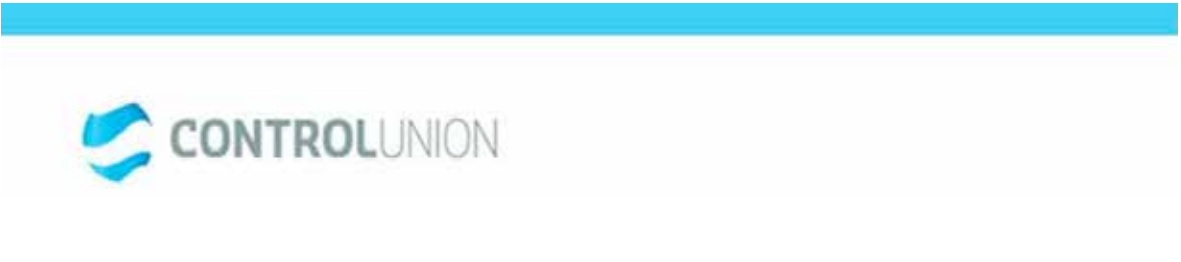
Elaborador:
CREA/SP: 5069481973
Engenheiro Civil

Revisado por: Agnaldo Calvi Benvenho
CREA /SP: 5061106600
Engenheiro mecânico

São Paulo, 26 de Março de 2019 .

Amostra 4					
Localização:				Data base:	03/19
Contato:	Habitaxan - Jorge			Telefone:	
Valor total (R\$):				Situação:	Oferta
Área total (m²):	2.266,40	Benfeitorias?	Não	Área construída (m²):	0,00
Testada (m):	45	Profundidade (m):	50,36	Superfície:	Terreno seco
Topografia:	Plano	Aproveitamento:	1,0	Rede Telefônica:	Sim
Rede Elétrica:	Sim	Ilum. Pública:	Sim	Frentes Múltiplas:	Duas frentes
Esgoto Sanitário:	Sim	Pavimentação:	Sim	Água Potável:	Sim
Sarjetas:	Sim	Fatores Especiais:	Não há	Transporte:	Condução direta
Não foram disponibilizadas imagens pelo anunciante					

Amostra 5					
Localização:				Data base:	03/19
Contato:	Habitaxan - Jorge			Telefone:	
Valor total (R\$):	934.000,00			Situação:	
Área total (m²):	3.334,00	Benfeitorias?	Não	Área construída (m²):	0,00
Testada (m):	57	Profundidade (m):	58,49	Superfície:	Terreno seco
Topografia:	Plano	Aproveitamento:	1,0	Rede Telefônica:	Sim
Rede Elétrica:	Sim	Ilum. Pública:	Sim	Frentes Múltiplas:	Uma frente
Esgoto Sanitário:	Sim	Pavimentação:	Sim	Água Potável:	Sim
Sarjetas:	Sim	Fatores Especiais:	Não há	Transporte:	Condução (-1.000m)
Não foram disponibilizadas imagens pelo anunciante					



Amostra 6					
Localização:				Data base:	03/19
Contato:	Imobiliária Abrigo - Daniel			Telefone:	
Valor total (R\$):				Situação:	Oferta
Área total (m²):	2.200,00	Benfeitorias?	Não	Área construída (m²):	0,00
Testada (m):	19	Profundidade (m):	115,79	Superfície:	Terreno seco
Topografia:	Plano	Aproveitamento:	1,0	Rede Telefônica:	Sim
Rede Elétrica:	Sim	Ilum. Pública:	Não	Frentes Múltiplas:	Duas frentes
Esgoto Sanitário:	Não	Pavimentação:	Sim	Água Potável:	Não
Sarjetas:	Não	Fatores Especiais:	Não há	Transporte:	Condução 1.000m) (-
Não foram disponibilizadas imagens pelo anunciante					

19. HOMOGENEIZAÇÃO

Matrícula 93

Amostra ID	F _{Orla}	U _{Puro}	F _{Testada}	F _{profundidade}	F _{topografia}	F _{superfície}	F _{aproveitam.}	F _{acesso}	F _{especiais}	F _{área}	F _{frentes}	F _{Serviços}	U _{Homogeniz.}	F _{Homogen}
1	0,90	259,15	1,07	0,87	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	0,80	1,00	1,41	250,80	0,97
2	0,90	90,00	1,19	1,00	1,13	1,00	1,00	1,03	1,00	0,91	1,00	1,52	172,95	1,92
3	0,90	202,28	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	0,79	1,00	1,06	208,43	1,03
4	0,90	377,25	1,19	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	0,87	1,00	266,52	0,71
5	0,90	252,13	1,19	1,00	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	0,80	1,00	1,00	221,31	0,88

Matrícula 9.617

Amostra ID	F _{Orelta}	U _{Puro}	F _{Testada}	F _{profundidade}	F _{topografia}	F _{superfície}	F _{aprovelam.}	F _{acesso}	F _{especiais}	F _{área}	F _{frentes}	F _{Serviços}	U _{Homogeniz.}	F _{Homogen}
1	0,90	259,15	1,07	0,87	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	0,85	1,00	1,41	265,46	1,02
2	0,90	90,00	1,19	1,00	1,13	1,00	1,00	1,03	1,00	0,93	1,00	1,52	176,87	1,97
3	0,90	202,28	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	0,84	1,00	1,06	220,62	1,09
4	0,90	377,25	1,19	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,87	1,00	282,10	0,75
5	0,90	252,13	1,19	1,00	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	0,84	1,00	1,00	234,25	0,93

134

Information was collected and analyzed from 14,916 of the Participants' English C-Test scores (indications that each test was taken only once) and subject to the same statistical analysis as the English C-Test scores. The results of this analysis are presented in Table 10.

Matrícula 9.992

Amostra ID	F _{Oferta}	U _{Puro}	F _{testada}	F _{profundidade}	F _{topografia}	F _{superfície}	F _{aproveitam.}	F _{acesso}	F _{especiais}	F _{área}	F _{frentes}	F _{Serviços}	U _{Homogeniz.}	F _{homogen}
1	0,90	259,15	1,07	0,87	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,06	1,00	1,41	333,80	1,29
3	0,90	202,28	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,06	1,00	1,12	293,11	1,45
4	0,90	377,25	1,19	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,87	1,09	390,17	1,03
5	0,90	252,13	1,19	1,00	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,06	1,00	1,09	321,05	1,27
6	0,90	306,82	0,99	0,93	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,01	0,87	1,65	379,69	1,24

OFFICE : Av. Brigadeiro Faria Lima, 1445 - 7º Andar, CJ. 71 - Torre Norte - CEP : 01542-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 P : +55 11 3035-1600 - F : +55 11 3032-7345 - comercial@concreton.com.br - www.concreton.com.br

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2020.07.20.201392>; this version posted July 20, 2020. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

20. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Matricula 93

Número de Elementos	5	Área (m²)	20.750,00
Média Aritmética	224,00		
Desvio Padrão	36,68		
Coeficiente de Variação	16%		
d/Sinferior	1,392		
d/Ssuperior	1,159		
d/Scrítico	1,650		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	224,00		
DP Saneado	36,68		
t de Student	1,53		
Intervalo de Confiabilidade			
ICInferior	198,85	-11%	
ICSuperior	249,15	11%	
Hipótese de rejeição			
Aceito a Média Saneada			



Matrícula 9.617

Número de Elementos	5
Média Aritmética	235,86
Desvio Padrão	41,02
Coefficiente de Variação	17%
d/sinferior	1,438
d/ssuperior	1,127
d/scritico	1,650
Elementos saneados	5
Média Saneada	235,86
DP Saneado	41,02
t de Student	1,53
Intervalo de Confiabilidade	
ICinferior	207,74 -12%
ICsuperior	263,98 12%
Hipótese de rejeição	
Aceito a Média Saneada	

Área (m²)	13.170,00

137

CHES - Av. Engenheiro Faria Lima, 1415 - 7º Andar - Lj. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7346 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Registros são fornecidos sob o selo de sigilo e são de uso exclusivo do cliente. Não são permitidas a reprodução, a distribuição ou a divulgação de qualquer forma. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido dos dados aqui apresentados. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido dos dados aqui apresentados. A Control Union não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido dos dados aqui apresentados.



Matrícula 9.992

Número de Elementos	5
Média Aritmética	343,56
Desvio Padrão	40,70
Coeficiente de Variação	12%
d/s _{inferior}	1,240
d/s _{superior}	1,145
d/s _{crítico}	1,650
Elementos saneados	5
Média Saneada	343,56
DP Saneado	40,70
t de Student	1,53
Intervalo de Confiabilidade	
IC _{Inferior}	315,66 -8%
IC _{Superior}	371,47 8%
Hipótese de rejeição	
Aceito a Média Saneada	

Área (m²)	2.107,50

138

CHES - Av. Engenheiro João Lima, 1415 - 7º Andar - Lj. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercial@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Reported here are certified data within the scope of the P's provided, subject to the instructions and data due to the client. All data remains the subject of the General Conditions of Automatic Informational Treatment of Properties Agencies, a copy of which can be downloaded from the site: www.controlunion.com.br/informacoes. Changes or request of any independent performed by Control Union will be considered only if stated upon delivery to the client. Control Union does not assume any responsibility for the accuracy of the data aggregated here and its use is the responsibility of the client.